



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Minnet i Umeå
794000-0792

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Minnet i Umeå, 794000-0792 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1958 på fastigheten Minnet 13 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Järnvägsallén 14 A-B och 16 A-B, D i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m ² |
|---|-------|--------------------|
| Lägenheter (bostadsrätt) | 52 | 3 210 |
| Lokal (bostadsrätt) | 1 | 34 |
| Lokal (hyresrätt) | 14 | 678 |
| | | <u>3 922</u> |
| Garageplatser | 22 | 320 |
| Bilplatser med motorvärmare. | 5 | |
| | | <u>4 242</u> |

Utöver ovanstående finns 5 parkeringsplatser som är fördelade på två lokaler. Dessa ingår i deras hyresavtal.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

| | |
|--|---|
| 2015 Takmålning | 2018 Byte av samtliga entrépartier |
| 2016 Helrenovering av tvättstugeavdelning | 2018 Byte av belysning på allmänna ytor |
| 2016 Uppfräschning av entréerna | 2018 Relining av liggande ledningar i bottenplan |
| 2016 Byte av styrsystem | 2018 Nya fönster på affärslokalen |
| 2016 Mont. av säkerhetsanordning på tak | 2018 Nya brandluckor på samt brandsäkring med nya skyltar, brandsläckare mm |
| 2016 Framt. av ritning över planering av innergård | 2020 Relining dagvattenledningar |
| 2017 Översyn av element och byte av termostatar | 2021 Dräneringsarbete |
| 2017 Spolning av stammar i hela fastigheten | 2022 Reparation vattenskada relining |
| 2018 Påbörjat helrenovering av trapphus med nya dörrar, postfack samt nytt låssystem | 2022 Dränering utanför måleriet |
| | 2022 Relining invändiga stuprör |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renoverat uthyrningslägenheten på Järnvägsallén 16D

Den senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes under 2022. Vid besiktningen framkom inga större anmärkningar.

Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024. De närmsta åren planerar styrelsen:

- Dränering av fastigheten

Gemensamhetsanläggningen

Under 2017 beslutade Lantmäteriet, Umeå kommun, om gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner för bostadsrättsföreningarna Minnet, Bågen och Esplanaden. Beslutet om bildning av gemensamhetsanläggningen vann laga kraft vid utgången av 2020. Starten av gemensamhetsanläggningen påbörjades 2021-01-01 och fick namnet Minnets samfällighetsförening. Samfälligheten verkar över dessa gemensamhetsanläggningar:

- GA:3 - Uppvärmning och tappvatten
- GA:4 - Innergården
- GA:5 - Transportvägar och kommunikation
- GA:6 - Uteparkeringar (delägarförvaltd)
- GA:7 - Soprummet

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 741 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt den för år 2024 upprättade budgeten och beslutade att höja årsavgifterna med 7% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 114 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

| | |
|------------------|--------------------|
| Anders Hjortborg | ordförande |
| Fredrik Brekke | vice ordförande |
| Adam Kron | sekreterare |
| Ewa From | utsedd av HSB Norr |

Suppleanter

Ivar Löfström
Ulrik Arvidsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Hjortborg, Fredrik Brekke, Adam Kron samt Ivar Löfström.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Hjortborg och Fredrik Brekke, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulla Westerlund Karlsson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbunds utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Erik Söderström (sammankallande) samt Filip Hedestig.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Anders Hjortborg och Fredrik Brekke som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 14 medlemmar.

Inga inkomna motioner.

Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i> | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Datakommunikation | Telenor |
| Kabel-TV | Tele2 |
| Administration | HSB Norr |
| Fastighetsskötsel | HSB Norr |
| El | Umeå Energi |
| Fjärrvärme | Umeå Energi |

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 77 st varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr | 2 934 | 2 843 | 3 329 | 4 708 | 5 063 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | -200 | -578 | -122 | -445 | -633 |
| Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt | 741 | 675 | 662 | 649 | 624 |
| Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % | 76 | - | - | - | - |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta | 495 | 617 | 615 | 1 079 | 1 136 |
| Energikostnad, kr/m2 totalyta | 202 | - | - | - | - |
| Skuldsättning, kr/m2 totalyta | 2 309 | 2 566 | 2 639 | 2 713 | 2 379 |
| Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt | 3 020 | - | - | - | - |
| Genomsnittlig ränta lån i % | 3,4 | 1,2 | 1,1 | 1,2 | 1,1 |
| Räntekänslighet i % | 4,4 | - | - | - | - |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta | 253 | 276 | 248 | 235 | 203 |
| Soliditet i % | 0,6 | 2,4 | 7,1 | 7,4 | 12 |
| Sparande, kr/m2 totalyta | 69 | 12 | 142 | 39 | 31 |

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.
- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.
- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.
- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%
- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital
- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 240 000 kr avseende försäkringsersättning.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 796 747 kr. Under året har föreningen amorterat 266 176 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror främst på ökade räntekostnader och att föreningen under året utfört underhållsåtgärder. Bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar bidrar också till det negativa resultatet, dock påverkar det inte likviditeten. Kassaflödesanalysen visar ett positivt kassaflöde under året.

Den upprättade budgeten för 2024 påvisar att räntekostnaderna kommer att öka ytterligare och det kommer att finansieras genom höjda årsavgifter.

Förändring i eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Upplåtelse avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 171 266 | 889 109 | 1 082 538 | -1 304 132 | -578 216 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-14 | | | | -578 216 | 578 216 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | | | -124 370 | 124 370 | |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | | | 114 000 | -114 000 | |
| Årets resultat | | | | | -199 869 |
| Vid årets slut | 171 266 | 889 109 | 1 072 168 | -1 871 978 | -199 869 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp</i> |
|--|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel | |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | -1 871 978 |
| Årets resultat | -199 869 |
| Totalt att disponera | -2 071 847 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-2 071 847**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 938 188 | 2 843 271 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 235 991 | 5 846 |
| | | <u>3 174 179</u> | <u>2 849 117</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | 4 | -2 099 137 | -2 419 612 |
| Underhåll | 5 | -124 370 | -17 291 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -56 754 | -78 338 |
| Personalkostnader | 7 | -146 973 | -177 148 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8 | -608 838 | -608 838 |
| | | <u>-3 036 072</u> | <u>-3 301 227</u> |
| Rörelseresultat | | 138 107 | -452 110 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 1 571 | 270 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -339 547 | -126 376 |
| | | <u>-337 976</u> | <u>-126 106</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -199 869 | -578 216 |
| Resultat före skatt | | -199 869 | -578 216 |
| Årets resultat | 11 | <u>-199 869</u> | <u>-578 216</u> |

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 8 565 871 | 9 120 963 |
| Inventarier | 13 | 214 978 | 268 723 |
| | | <u>8 780 849</u> | <u>9 389 686</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel i HSB Norr ek för | 14 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 781 349 | 9 390 186 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 3 079 | 4 008 |
| Avräkning HSB Norr ek för | | 1 372 452 | 1 228 515 |
| Övriga fordringar | 15 | 70 073 | 299 361 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 336 698 | 79 131 |
| | | <u>1 782 302</u> | <u>1 611 015</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 782 302 | 1 611 015 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 563 651 | 11 001 201 |

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 171 266 | 171 266 |
| Upplåtelseavgift | | 889 109 | 889 109 |
| Yttre underhållsfond | 17 | 1 072 168 | 1 082 538 |
| | | <u>2 132 543</u> | <u>2 142 913</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 871 978 | -1 304 132 |
| Årets resultat | | -199 869 | -578 216 |
| | | <u>-2 071 847</u> | <u>-1 882 348</u> |
| Eget kapital vid räkenskapsårets slut | | 60 696 | 260 565 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18,21 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| | | <u>1 600 000</u> | <u>1 600 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 19 | 8 196 747 | 8 462 923 |
| Leverantörsskulder | | 111 964 | 127 940 |
| Aktuell skatteskuld | | 11 787 | 8 147 |
| Övriga skulder | | 900 | 480 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 581 557 | 541 146 |
| | | <u>8 902 955</u> | <u>9 140 636</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 563 651 | 11 001 201 |

KASSAFLÖDESANALYS

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 138 107 | -452 110 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 608 838 | 608 837 |
| | <u>746 945</u> | <u>156 727</u> |
| Erhållen ränta | 1 571 | 270 |
| Erlagd ränta | -267 834 | -118 247 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 480 682 | 38 750 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -27 350 | -29 423 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -43 219 | 22 028 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 410 113 | 31 355 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -266 176 | -288 676 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -266 176 | -288 676 |
| Årets kassaflöde | 143 937 | -257 321 |
| Likvida medel vid årets början | 1 228 515 | 1 485 836 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 372 452 | 1 228 515 |
| Likvida medel | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Avräkning HSB Norr ek för | 1 372 452 | 1 228 515 |
| | <u>1 372 452</u> | <u>1 228 515</u> |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,9% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 8,6% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter* | 2 251 488 | 2 185 836 |
| Hysesintäkter | 503 125 | 538 666 |
| Intäkter el | 169 031 | 108 185 |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 10 944 | 6 984 |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen | 3 600 | 3 600 |
| | 2 938 188 | 2 843 271 |

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|--------------|
| Återvunna fordringar, försäkringsersättning mm | 235 991 | 5 846 |
| | 235 991 | 5 846 |

Not 4 Drift

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 558 931 | 595 973 |
| Snöröjning och halkbekämpning | 21 218 | - |
| Reparationer | 170 351 | 510 189 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| El | 240 110 | 299 811 |
| Uppvärmning | 389 830 | 275 669 |
| Vatten | 225 702 | 240 504 |
| Renhållning | 14 120 | - |
| Förvaltningskostnader | 177 028 | 207 196 |
| Försäkring | 59 489 | 53 238 |
| Fastighetsskatt/avgift | 126 528 | 122 888 |
| Kommunikation och media | | |
| Datakommunikation | 88 218 | 86 606 |
| Kabel-TV | 27 612 | 27 538 |
| | 2 099 137 | 2 419 612 |

Not 5 Periodisk underhåll

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| Utfört underhåll bostäder (målning kök) | 33 600 | - |
| Utfört underhåll lokaler (mattläggning) | 34 558 | - |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt (stuprör) | - | 17 291 |
| Utfört underhåll mark (väginvestering samfälligheten) | 56 212 | - |
| | 124 370 | 17 291 |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Hyra anläggningstillgångar, datorutrustning | 29 554 | 54 022 |
| Telefon och porto mm | - | 296 |
| Kundförluster | 120 | 120 |
| Risk- och bankkostnader | 3 555 | 3 200 |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm | - | 800 |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 23 525 | 19 900 |
| | 56 754 | 78 338 |

Not 7 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter | | |
| Arvoden enligt stämmobeslut | 105 920 | 123 755 |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 8 000 | 11 800 |
| Premie FORA | 200 | 200 |
| Övriga personalkostnader | - | 4 000 |
| Sociala kostnader | 32 853 | 37 393 |
| | 146 973 | 177 148 |

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023 | 2022 |
|-------------|----------------|----------------|
| Byggnader | 555 093 | 555 093 |
| Inventarier | 53 745 | 53 745 |
| | 608 838 | 608 838 |

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|--------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 1 571 | 270 |
| | 1 571 | 270 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 339 547 | 126 251 |
| Övriga finansiella kostnader | - | 125 |
| | 339 547 | 126 376 |

Not 11 Årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Årets resultat | -199 869 | -578 216 |
| Reservering till yttre underhållsfond | -114 000 | -127 000 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | 124 370 | 17 291 |
| + Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll | -189 499 | -687 925 |

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i> | | |
| -Vid årets början | 19 328 374 | 19 328 374 |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader | 19 328 374 | 19 328 374 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -10 454 411 | -9 899 318 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -555 092 | -555 093 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -11 009 503 | -10 454 411 |
| Bokfört värde byggnader | 8 318 871 | 8 873 963 |
| Bokfört värde mark | 247 000 | 247 000 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | 8 565 871 | 9 120 963 |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1958): | 34 355 000 | 34 355 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 24 435 000 | 24 435 000 |

Not 13 Inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 628 165 | 628 165 |
| | 628 165 | 628 165 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -359 442 | -305 697 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -53 745 | -53 745 |
| | -413 187 | -359 442 |
| Redovisat värde vid årets slut | 214 978 | 268 723 |

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Norr | 500 | 500 |
| Redovisat värde vid årets slut | 500 | 500 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Övriga kortfristiga fordringar - Minnets samfällighet | - | 232 831 |
| Skattekonto | 70 073 | 66 530 |
| | 70 073 | 299 361 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 64 874 | 59 489 |
| Förutbetalda kostnader | 48 418 | 13 392 |
| Upplupna intäkter | 223 406 | 6 250 |
| | 336 698 | 79 131 |

Not 17 Fond för yttre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början | 1 082 538 | 972 829 |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | 114 000 | 127 000 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -124 370 | -17 291 |
| Fondbehållning vid årets slut | 1 072 168 | 1 082 538 |

Not 18 Skulder till kreditinstitut

| | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Swedbank, 2857527762 | 2024-01-28 | 5,599 | 1 789 587 | 1 908 263 |
| Stadshypotek, 254810 | 2024-02-01 | 4,9 | 1 309 660 | 1 349 660 |
| Stadshypotek, 246583 | 2024-02-05 | 4,85 | 570 000 | 610 000 |
| Stadshypotek 245603 | 2025-06-30 | 0,92 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Stadshypotek 254596 | 2024-01-02 | 4,9 | 4 527 500 | 4 595 000 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 9 796 747 | 10 062 923 |
| Nästa års amortering | | | -288 676 | -288 676 |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | | | -1 154 704 | -1 154 704 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | 8 353 367 | 8 619 543 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 9 796 747 | 10 062 923 |
| Avgår kortfristig del | | | -8 196 747 | -8 462 923 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 1 600 000 | 1 600 000 |

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 288 676 | 288 676 |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår | 7 908 071 | 8 174 247 |
| | 8 196 747 | 8 462 923 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Lön | 51 110 | 48 717 |
| Sociala avgifter | 15 507 | 14 347 |
| Räntor | 86 936 | 15 223 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 277 812 | 231 232 |
| Borevision | 13 000 | 11 500 |
| Föreningsvald revisor | 4 000 | - |
| El | 37 403 | 71 631 |
| Fjärrvärme | 60 705 | - |
| Vatten | 26 366 | 27 412 |
| Snöröjning | 8 718 | - |
| Övrigt | - | 121 084 |
| | 581 557 | 541 146 |

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 10 956 000 | 10 956 000 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 10 956 000 | 10 956 000 |
| <i>Eventalförpliktelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Anders Hjortborg

Fredrik Brekke

Adam Kron

Ewa From

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulla Westerlund Karlsson
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
*BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Minnet i Umeå, org.nr. 794000-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Minnet i Umeå för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Minnet i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Westerlund Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Minnet i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HJORTBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 17:41:53



EWA FROM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:30:33



FREDRIK BREKKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 13:37:31



ADAM KRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 12:03:05



ULLA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 11:17:59



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 10:22:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Minnet i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 11:19:06



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 10:22:22

