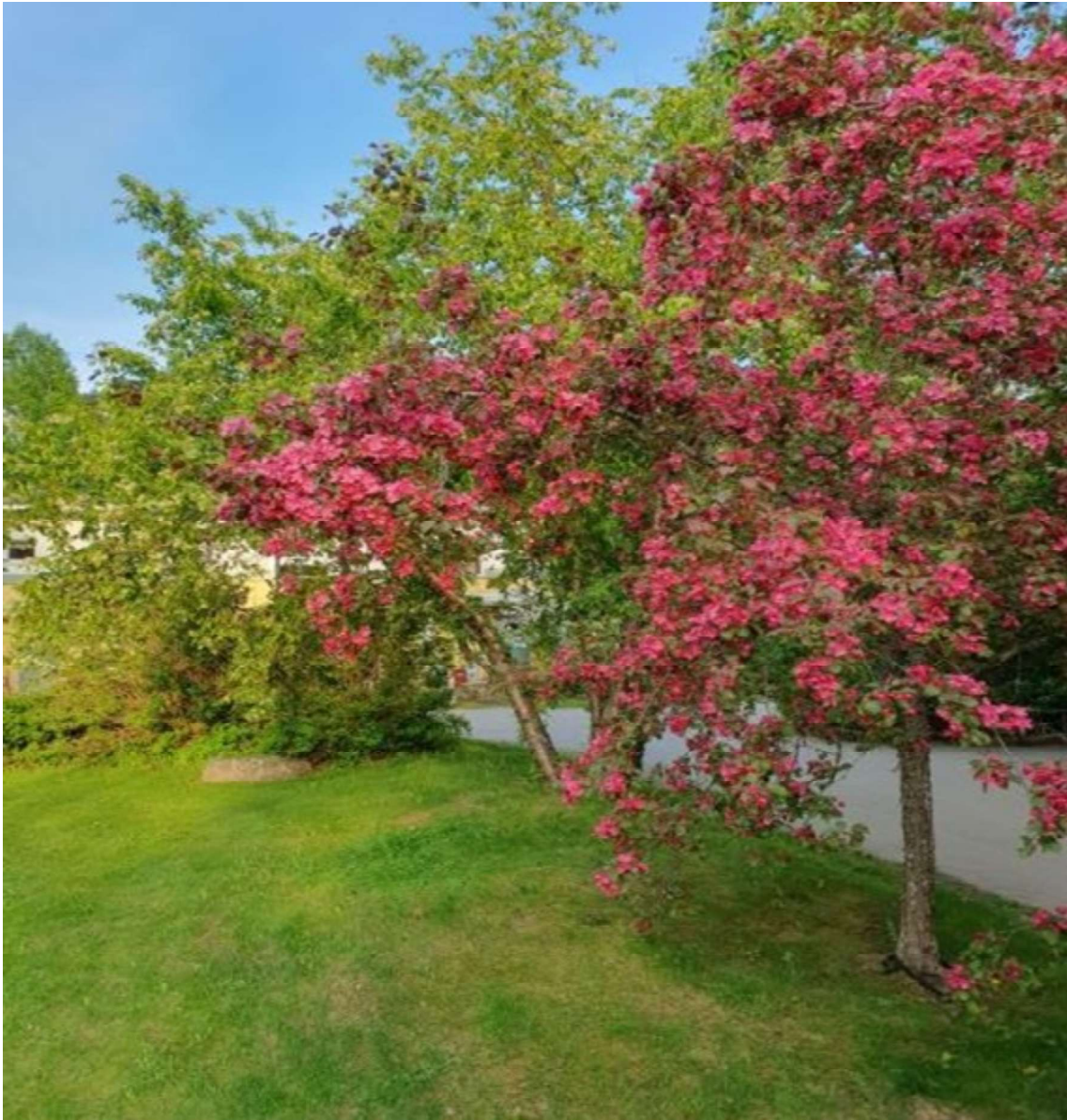




ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kuratorn i Umeå

716415-3541

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kuratorn i Umeå, 716415-3541 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 1988 på fastigheten Kuratorn 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kuratorvägen i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder	125	9 773
Lokaler	2	23
Garageplatser	65	1 040
Bilplatser med motorvärmare.	53	
Gästparkeringar	10	
		10 836

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2022 Upprustning av en hobbylokal till gymlokal
- 2022 Byte av undercentral
- 2022 Bytt överspolningsventiler
- 2021 Byte av shuntgrupper och åtgärder varmvatten
- 2021 Byte av ventilation i radhusen
- 2021 Byte av tak och reparation fuktskador på 3 garagelängor
- 2021 Rörelsestyrd belysning i cykelrum
- 2021 2 soprum byggts om till cykelförråd
- 2020 Målning utvändigt kvarterslokal
- 2020 Bytt rökluckor i höghusen
- 2019 Brandskyddsåtgärder och ny policy för brandskydd
- 2019 Avloppsrensning via varje lägenhet har gjorts
- 2019 Grönområdet med kullarna har fått ny jord och gräsmatta
- 2019 Åtgärd frostsadad tegel med hydrofobering
- 2018 Nya fläktar i höghus
- 2018 Ny områdeskylt, infarter för gående o cyklister har rustats upp
- 2018 Radhusen har målats om och nödvändig restaurering av väggar och plank har gjorts
- 2018 Påbörjat åtgärder för restaurering tegelväggar
- 2017 OVK obligatorisk ventilationskontroll
- 2017 Tvättstugan är renoverad både vad gäller maskiner och ytskikt

2017 Utbyte av växlar för Internet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Tvätt av balkongräcken och plåtfasader
- Reparation av tegelfasad
- Reparation av värmecentral
- Trädfällning
- Byte hälften av garagetaken

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-08-23. Vid besiktningen konstaterades att plåtfasaderna behöver rengöras, balkonger behöver renoveras och garageportar är slitna. Snörasskydd behövs vid gästparkeringen.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Balkonger
- Gårdshus
- Garageportar samt resterande garagetak.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har fastställt budget för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 5% från 2024-01-01.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Hans Lindsten	ordförande
Eva Henriksson	vice ordförande
Catarina Bengtsson	sekreterare
Mattias Vågberg	ledamot
Filip Bergkvist	ledamot
Victor Göransson	ledamot
Maria Lind Calic	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Kristina Westman	
Emanuel Erlandsson	

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Lindsten, Eva Henriksson och extern firmatecknare Per Hedman, två i förening.

Revisorer har varit Lars Palmér med Sofie Jakobsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Karin Jansson sammankallande, Gunilla Arnberg samt Maria Nilsson.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har det anordnats promenader, kulturreisor, gårdsstädning och sociala sammankomster i gårdshuset.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Hans Lindsten med Eva Henriksson som ersättare.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. 2 motioner hade inkommit gällande:

- Balkongtvätt - bifall
- Tak cykelställ - styrelsen utreder

Stämman har också tagit beslut ett av två att anta nya stadgar.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 181 medlemmar, vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 173. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har inte tagit ut någon avgift för andrahandsupplåtelse av lägenhet. Vicevärd har varit Per Hedman.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	7 511	7 515	7 512	7 507	7 519
Resultat efter fin.poster i tkr	799	145	137	1 278	520
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	729	706	706	706	706
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	389	419	364	383	371
Energikostnad, kr/m2 totalyta	153				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 214	5 776	5 990	6 205	6 419
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 781				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	1,1	0,8	1	1
Räntekänslighet i %	8,2				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	814	934	792	699	475
Soliditet i %	22,4	21,6	20,9	20,1	18,4
Sparande, kr/m2 totalyta	152	278	341	304	300

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 justeras nyckeltalet för resultat vid försäljning av värdepapper.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 500 148 kr. Under året har föreningen amorterat 102 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 554 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 358 986	9 149 272	305 871	144 528
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			144 529	-144 528
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-504 418	504 418	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		181 001	-181 001	
Årets resultat				799 081
Vid årets slut	6 358 986	8 825 855	773 817	799 081

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	773 817
Årets resultat	799 080
Totalt att disponera	1 572 897

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 572 897**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar 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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	7 510 431	7 515 090
Övriga rörelseintäkter	3	492	14 171
		7 510 923	7 529 261
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-4 219 210	-4 102 536
Underhåll	5	-504 418	-1 192 962
Övriga externa kostnader	6	-143 033	-60 129
Personalkostnader	7	-207 726	-184 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 017 332	-1 385 398
		-7 091 718	-6 926 018
Rörelseresultat		419 205	603 243
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	9	1 671 648	86 340
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	49 235	66 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 341 007	-611 883
		379 876	-458 715
Resultat efter finansiella poster		799 081	144 528
Resultat före skatt		799 081	144 528
Årets resultat	12	799 081	144 528

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	13,24	66 357 576	67 530 971
Inventarier	14	65 000	65 000
		<u>66 422 576</u>	<u>67 595 971</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	15	500	1 476 767
		<u>500</u>	<u>1 476 767</u>
Summa anläggningstillgångar		66 423 076	69 072 738
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 314	1 094
Övriga fordringar	16	4 657 425	4 507 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	162 062	143 883
		<u>4 820 801</u>	<u>4 652 156</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 527 439</u>	<u>328 614</u>
Summa omsättningstillgångar		8 348 240	4 980 770
SUMMA TILLGÅNGAR		74 771 316	74 053 508

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser		6 358 986	6 358 986
Yttre underhållsfond	18	8 825 855	9 149 272
		<u>15 184 841</u>	<u>15 508 258</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		773 817	305 871
Årets resultat		799 081	144 528
		<u>1 572 898</u>	<u>450 399</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

16 757 739	15 958 657
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19,24	33 165 234	30 179 836
		<u>33 165 234</u>	<u>30 179 836</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	20	23 334 914	26 422 312
Leverantörsskulder		238 936	372 557
Aktuell skatteskuld		27 482	25 285
Fond för inre underhåll	21	73 685	73 685
Övriga skulder	22	9 393	7 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 163 933	1 013 963
		<u>24 848 343</u>	<u>27 915 015</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 771 316	74 053 508
-------------------	-------------------

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	419 205	603 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 017 332	1 385 398
	<u>2 436 537</u>	<u>1 988 641</u>
Erhållen ränta	1 841	423
Erlagd ränta	-1 279 162	-580 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 159 216	1 408 524
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 998	2 972
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 118	251 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 099 100	1 662 888
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-843 937	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-53 590
Avyttring av finansiella tillgångar	3 147 915	103 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 303 978	50 306
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-102 000	-2 102 000
Utbetald utdelning	47 394	66 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 606	-2 035 594
Årets kassaflöde	3 348 472	-322 400
Likvida medel vid årets början	4 792 838	5 115 239
Likvida medel vid årets slut	8 141 310	4 792 839
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	3 527 439	328 614
Avräkning HSB Norr ek för	4 613 871	4 464 225
	<u>8 141 310</u>	<u>4 792 839</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.

Belopp i kr om inget annat anges.

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. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen Kuratorn är en mindre förening och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års 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 2,1% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% 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 ett underskott på 24 377 570 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut 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*	6 904 884	6 904 884
Hysesintäkter	342 542	343 634
Intäkter bredband	225 000	225 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 295	26 047
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 710	15 600
	7 510 431	7 515 165
<i>Avgång</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-75
	7 510 431	7 515 090

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv. El betalas genom egna avtal.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	492	14 171
	492	14 171

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	783 126	918 412
Snöröjning och halkbekämpning	327 321	222 570
Reparationer	421 860	457 133
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	288 609	313 839
Uppvärmning	962 800	837 594
Vatten	402 717	378 029
Renhållning	159 188	124 772
Förvaltningskostnader	296 810	286 090
Försäkring	118 860	107 575
Fastighetsskatt/avgift	233 215	224 465
Kommunikation och media		
Datakommunikation	124 493	134 868
Kabel-TV	100 211	97 189
	4 219 210	4 102 536

Not 5 Periodisk underhåll (OBS ange i noten vad det avser)

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	138 628
Utfört underhåll installationer	-	590 133
Utfört underhåll huskropp utvändigt	504 418	464 201
	504 418	1 192 962

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	73 796	-
Telefon och porto mm	369	2 551
Kundförluster	720	60
Risk- och bankkostnader	4 105	1 584
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 483	1 709
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	60 560	54 225
	143 033	60 129

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	96 652	78 836
Vicevärd	70 644	69 259
Bilersättningar	1 500	1 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 100	5 100
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	2 669	8 455
Sociala kostnader	30 961	21 642
	207 726	184 992

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Per Hedman

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 949 329	1 278 563
Markanläggningar	68 003	106 835
	2 017 332	1 385 398

Not 9 Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång

	2023	2022
Aktieförsäljning	1 671 648	86 340
	1 671 648	86 340

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning aktier och andelar	47 394	66 405
Övriga ränteintäkter	1 841	423
	49 235	66 828

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 341 007	611 883
	1 341 007	611 883

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	799 081	144 528
Reservering till yttre underhållsfond	-181 000	-2 585 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	504 417	1 192 963
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 122 498	-1 247 509

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	94 903 412	94 903 412
-Årets anskaffningar	843 937	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	95 747 349	94 903 412
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-30 457 915	-29 072 517
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 017 332	-1 385 398
Summa ackumulerade avskrivningar	-32 475 247	-30 457 915
Bokfört värde byggnader	63 272 102	64 445 497
Bokfört värde mark	3 085 474	3 085 475
Summa bokfört värde byggnader och mark	66 357 576	67 530 972
Värdeår 1988		
Taxeringsvärde byggnader:	105 290 000	105 290 000
Taxeringsvärde mark:	43 369 000	43 369 000

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	201 882	201 882
	201 882	201 882
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-136 882	-136 882
	-136 882	-136 882
Av redovisat värde står konst för 65 000kr		
Redovisat värde vid årets slut	65 000	65 000

Not 15 Aktier, andelar och värdepapper i andra företag

	2023	2022
Andel i HSB Norr	500	500
Värdepapper	-	1 476 267
	500	1 476 767

Föreningen har under året avyttrat hela sitt aktieinnehav, se not 9

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	4 613 871	4 464 224
Skattekonto	43 554	42 955
	4 657 425	4 507 179

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	162 062	143 883
	162 062	143 883

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 149 272	7 757 235
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	181 000	2 585 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-504 417	-1 192 963
Fondbehållning vid årets slut	8 825 855	9 149 272

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 0854089943	2026-02-25	0,84	17 920 065	17 920 065
Swedbank 2558948143	2024-10-25	0,93	12 361 771	12 361 771
Nordea 39788110169	2024-02-04	4,69	325 200	427 200
Swedbank 2757442070	2024-03-28	4,57	10 871 143	10 871 143
Swedbank 2558948135	2024-01-28	4,656	15 021 969	15 021 969
Totala skulder på bokslutsdagen			56 500 148	56 602 148
Nästa års amortering			-102 000	-102 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-229 500	-331 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			56 168 648	56 168 648
Totala skulder på bokslutsdagen			56 500 148	56 602 148
Avgår kortfristig del			-23 334 914	-26 422 312
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			33 165 234	30 179 836

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	102 000	102 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	23 232 914	26 320 312
	23 334 914	26 422 312

Not 21 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	73 685	73 685
Vid årets slut	73 685	73 685

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	5 485	5 381
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 868	1 832
Övriga kortfristiga skulder	2 040	-
	9 393	7 213

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	162 992	101 147
Förutbetalda avgifter/hyror	645 958	660 689
Borevision	13 300	12 400
El	38 914	63 890
Fjärrvärme	141 354	128 989
Vatten	33 986	-
Renhållning	36 917	-
Snöröjning	90 512	46 848
	1 163 933	1 013 963

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 000 000	8 000 000
Övrig säkerhet via kommunal borgen		

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

8 000 000	8 000 000
------------------	------------------

Eventalförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eva Henriksson

Catarina Bengtsson

Mattias Vågberg

Filip Bergkvist

Victor Göransson

Maria Lind Calic

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

Lars Palmér
Av föreningen vald revisor

*BoRevision 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, liksom 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 Kuratorn i Umeå, org.nr 716415-3541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kuratorn 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 Kuratorn 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Palmér
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HANS LINDSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 16:42:20



MARIA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:51:43



FILIP BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 10:53:02



EVA HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 21:18:54



MATTIAS VÅGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 19:43:34



CATARINA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 22:34:16



VICTOR GÖRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 12:00:15



LARS PALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 09:02:51



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-08 kl. 10:45:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS PALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 09:07:23



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-08 kl. 10:43:21



HSB – där möjligheterna bor