



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mariehöjd 7

769640-2739

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå, 769640-2739 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skärvstenen 8. På fastigheten har under 2021-2023 uppförts två hus med adress Skärvstensgatan 34, 36 och innehåller 47 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun. Föreningen har del i en gemensamhetsanläggning på Skärvstenen 5 & 6 där de nyttjar 21 stycken garageplatser samt grönytor, brunnar och avskiljare. De har även ett avtal med Mariehöjd 6 om nyttjande av en allaktivitetslokal samt en gästlägenhet och sammanträdesrum.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	22	748
2 rum och kök	1	45
3 rum och kök	24	1 704
Bostäder	47	2 497
Garageplatser i fristående garage på Skärvstenen 5 & 6	21	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bildades 2021 och i slutet av 2023 skedde inflyttning för de boende.

Under 2024 kommer föreningen att upprätta en underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgifterna sattes för 2023 då inflytt skedde. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 882 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en avgift om 5 250 kr/år och lägenhet.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Fredrik Svanberg	ordförande
Andreas Lärkerud	ledamot from 231212
Lena Pettersson	ledamot
Linus Olsson	ledamot from 231212
Per Aludden	ledamot
Mattias Månsson	ledamot tom 231212

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fredrik Svanberg, Linus Olsson, Lena Pettersson och Per Aludden.

Styrelsen har under året hållit 24 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrik Svanberg, Andreas Lärkerud, Lena Pettersson, Linus Olsson och Per Aludden, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Åke Sandgren samt Ellenor Persson, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen (sammankallande).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-12 och det deltog 8 medlemmar.

Stämman hölls angående inflyttning samt att tillsätta Andreas och Linus som ledamöter.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 67 (0) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal 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	223				
Resultat efter fin.poster i tkr	-158				
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	882				
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	84				
Energikostnad, kr/m2 totalyta	37				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	12 995				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	12 995				
Genomsnittlig ränta lån i %	3,9				
Räntekänslighet i %	18,1				
Soliditet i %	62,1				
Sparande, kr/m2 totalyta	-18				

Inflyttning har skett sista oktober för det första huset och sista november för det andra huset, nyckeltalen är därför beräknade på de intäkter och kostnader som varit under den perioden.

Nyckeltalen för "årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt" samt "räntekänslighet i %" är omräknade till helår.

- **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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 449 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Årets förändring	83 000 000	12 800 000			
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Årets resultat					-158 340
Vid årets slut	83 000 000	12 800 000	-	-	-158 340

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen är nybyggd och har höga kostnader för avskrivningar, detta är endast en bokföringsteknisk åtgärd och påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åttaganden.

Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen är nybildad och insatser och upplåtelseavgifter är inbetalda.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Årets resultat	-158 340
Totalt att disponera	-158 340

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-158 340
--------------------------------	-----------------

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	223 026	-
Övriga rörelseintäkter	3	1 329	-
		<u>224 355</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-209 931	-
Övriga externa kostnader	5	-15 840	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-113 709	-
		<u>-339 480</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		-115 125	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 215	-
		<u>-43 215</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		-158 340	-
Resultat före skatt		-158 340	-
Årets resultat	7	<u>-158 340</u>	<u>-</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	8,13	128 135 688	36 425 454
Pågående nyanläggning	9	-	41 250 000
		<u>128 135 688</u>	<u>77 675 454</u>
Summa anläggningstillgångar		128 135 688	77 675 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 087	-
Avräkning HSB Norr ek för		24 277 007	-
Övriga fordringar	10	1 592 570	1 510 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 382	-
		<u>25 938 046</u>	<u>1 510 643</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	-	45 005
		<u>25 938 046</u>	<u>1 555 648</u>
Summa omsättningstillgångar		25 938 046	1 555 648
SUMMA TILLGÅNGAR		154 073 734	79 231 102

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

Inbetalda insatser	83 000 000	-
Upplåtelseavgift	12 800 000	-
	<u>95 800 000</u>	<u>-</u>

Fritt eget kapital

Årets resultat	-158 340	-
	<u>-158 340</u>	<u>-</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**95 641 660 -***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	13 14	16 062 256	-
		<u>16 062 256</u>	<u>-</u>

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv	15	-	75 586 097
Övriga skulder till kreditinstitut	16	16 386 744	-
Skulder till koncernföretag	17	-	45 005
Förskott		-	3 600 000
Leverantörsskulder		24 058 127	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 924 947	-
		<u>42 369 818</u>	<u>79 231 102</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**154 073 734 79 231 102**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-115 125	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	113 709	-
	-1 416	-
	-1 416	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-150 397	-1 410 643
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	25 894 855	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 743 042	-1 410 643
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 573 943	-77 675 454
Avyttring av finansiella tillgångar - markbolag	45 005	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 528 938	-77 675 454
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	95 800 000	-
Mottagna depositioner	-3 600 000	1 600 000
Upptagna lån	32 449 000	75 586 097
Amortering av låneskulder	-75 586 097	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 062 903	77 186 097
Årets kassaflöde	24 277 007	-1 900 000
Likvida medel vid årets början	-	1 900 000
Likvida medel vid årets slut	24 277 007	-
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	24 277 007	-
	24 277 007	-

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

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 1,48%.

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.

Övriga tillgångar och skulder

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

Skulder till kreditinstitut

Den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår redovisas under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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.

Fastighetskatt/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 ränteintäkter 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.

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.

Övrigt

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. bolagspaketering under 2022. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	224 846	-
Hysesintäkter	-17 425	-
Intäkter el	27	-
Intäkter vatten	46	-
Intäkter bredband	12 906	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 626	-
	223 026	-
<i>Avgår</i>	223 026	-

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter och tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 329	-
	1 329	-

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	7 645	-
Snöröjning och halkbekämpning	44 477	-
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	48 683	-
Uppvärmning	23 909	-
Vatten	20 548	-
Renhållning	10 570	-
Förvaltningskostnader	39 675	-
Kommunikation och media		
Datakommunikation	8 634	-
Kabel-TV	5 790	-
	209 931	-

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Lokalhyra	15 000	-
Telefon och porto mm	835	-
Kundförluster	5	-
	15 840	-

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	113 709	-
	113 709	-

Not 7 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-158 340	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-158 340	-

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Årets anskaffningar, bostadsrättshus	85 607 943	-
-Årets anskaffningar, garage	6 216 000	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	91 823 943	-

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-113 709	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-113 709	-

Bokfört värde byggnader	91 710 234	-
Bokfört värde mark	36 425 454	36 425 454
Summa bokfört värde byggnader och mark	128 135 688	36 425 454

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2023):	10 400 000	
Taxeringsvärde mark:	7 479 000	

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	41 250 000	
Nyproduktion	50 573 943	41 250 000
Aktivering	-91 823 943	-
Redovisat värde vid årets slut	-	41 250 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, momsfordran	1 592 570	1 510 643
	1 592 570	1 510 643

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader, försäkring	52 382	-
	52 382	-

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 005	-
-Förvärv	-	45 005
-Avyttring	-45 005	-
Redovisat värde vid årets slut	-	45 005

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Likvidation av DB har skett under 2023.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Mariehöjd Mark 8 AB, 559332-9807, Stockholm		-	-
			-

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	32 449 000	32 449 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	32 449 000	32 449 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2026-12-30	3,390	16 224 500	-
Stadshypotek	2024-12-18	4,635	8 112 250	-
Stadshypotek	2024-12-30	4,180	8 112 250	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>32 449 000</u>	-
Nästa års amortering			-324 492	-
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 297 968</u>	-
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			30 826 540	-
Totala skulder på bokslutsdagen			32 449 000	-
Avgår kortfristig del			<u>-16 386 744</u>	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 062 256	-

Not 15 Byggnadskreditiv

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Byggnadskreditiv	-	75 586 097
	<u>-</u>	<u>75 586 097</u>

Total beviljad kredit 93 000 000. Byggnadskreditiv omvandlat 2023-12-18 till banklån.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	324 492	-
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	16 062 252	-
	<u>16 386 744</u>	-

Not 17 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder, skulder till dotterföretag	-	45 005
	<u>-</u>	<u>45 005</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	43 215	-
Förutbetalda avgifter/hyror	171 073	-
Borevision	15 000	-
Övrigt, MH produktion AB	1 695 659	-
	<u>1 924 947</u>	-

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Fredrik Svanberg

Andreas Lärkerud

Lena Pettersson

Linus Olsson

Per Aludden

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

Åke Sandgren
Av föreningen vald revisor

Ellenor Persson
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 Mariehöjd 7 i Umeå, org.nr. 769640-2739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Mariehöjd 7 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. 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 Mariehöjd 7 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Digitalt signerad av

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

Åke Sandgren
Av föreningen vald revisor

Ellenor Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK SVANBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:44:48



LENA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 10:37:10



PER ALUDDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 09:34:23



ANDREAS LÄRKERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 20:15:46



LINUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 11:23:25



ELLENOR PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 11:57:49



JAN ÅKE SANDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:25:07



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 13:35:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Mariehöjd 7 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELLENOR PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 11:58:13



JAN ÅKE SANDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:26:14



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 13:35:35

