



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Logen i Umeå
794000-0917

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Logen i Umeå, 794000-0917 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 1971 på fastigheten Kärven 9, Logen 15 och Logen 16 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hedlundavägen 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.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	69	4 899
Lokaler (förråd)	21	96
Garage	29	464
		5 459
Bilplatser med motorvärmare.	28	
Bilplatser med laddboxar	4	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2015 Trapphusen målades, ny belysning och nya lägenhetsdörrar installerades
- 2016 Innergården gjordes om, cykelställ, cykelskjul, utomhusbelysning
- 2016 Energiåtgärder
- 2017 Spolning av stamledningar
- 2019 Rensat frånluftskanaler inkl injustering
- 2019 Ny torktumlare
- 2021 Breddning av befintliga parkeringsplatser och byte trasiga motorvärmare
- 2021 Nya bilplatser med laddboxar
- 2022 Byte expansionskärl
- 2022 Rensning av elementvatten och justering av termostatventiler
- 2022 Installerat IMD av hushållsel
- 2022 Byte kallvattenledningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll och Investeringar**

Under året har föreningen utfört följande underhåll och investeringar

- Fortsatt fasadrenovering som innefattar tilläggsisolering, nytt tegel samt nya husnummerskyltar.

Från den 1 januari har föreningen även infört IMD, individuell mätning och debitering av hushållselen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-08-21. Då konstaterades att fasaderna är det enda som är aktuellt att åtgärda i nuläget.

Föreningen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen ventilationsåtgärder i samband med OVK.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 580 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov. Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften med 15 %. Den genomsnittliga årsavgiften för 2024 blir 667 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Olle Karlsson	ordförande
Stefan Sandgren	vice ordförande
Bertil Wallin	sekreterare
Åsa Dahlsten	ledamot
Eva Lidén	ledamot
Tomas Tellhammar	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Anne-Louise Albinsson
Josefine Wigström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Olle Karlsson, Bertil Wallin och Eva Lidén.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Olle Karlsson, Stefan Sandgren, Bertil Wallin och Pär Arne Olsson som extern firmatecknare, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Åsa Björk, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Gun-Marie Holmlund, sammankallande samt Bodil Norberg.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Olle Karlsson med Stefan Sandgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-29. På stämman deltog 22 medlemmar. En motion hade inkommit - Bristfällig snöröjning vid ingångarna - bifall

Stämman har fattat beslut ett av två att anta nya stadgar.

Väsentliga avtal

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

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Logen äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 57597 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 11,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 26944 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 57597 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 92. 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 tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelse på 1000 kr.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 276	3 066	3 055	2 935	2 919
Resultat efter fin.poster i tkr	195	192	155	281	-11
Årsavgifter, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	600	558	558	542	542
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	89				
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	433	487	462	427	445
Energikostnad, kr/m ² totalyta	202				
Skuldsättning, kr/m ² totalyta	2 650	1 378	1 428	1 477	1 527
Skuldsättning, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	2 953				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	0,7	1,4	0,7	1,1
Räntekänslighet i %	5,1				
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	433	458	456	472	462
Soliditet i %	24,7	38,4	36,6	35,2	33,3
Sparande, kr/m ² totalyta	90	101	98	116	87

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. Årsavgifterna beräknas inte enligt BFNAR 2023:1 då el IMD för lägenheter inte kan särskiljas från övrig el IMD.

- **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 högt= 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 14 466 250 kr. Under året har föreningen amorterat 283 750 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	825 400	2 311 152	1 453 118	191 585
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-15			191 586	-191 585
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		55 000	-55 000	
Årets resultat				195 232
Vid årets slut	825 400	2 366 152	1 589 704	195 232

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 589 704
Årets resultat	195 231
Totalt att disponera	1 784 935

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 784 935**

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 271 460	3 065 905
Övriga rörelseintäkter	3	21 203	34 578
		<u>3 292 663</u>	<u>3 100 483</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-2 361 075	-2 459 595
Underhåll	5	-	-48 388
Övriga externa kostnader	6	-35 407	-34 897
Personalkostnader	7	-152 415	-46 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-293 373	-270 272
		<u>-2 842 271</u>	<u>-2 859 573</u>
Rörelseresultat		450 392	240 910
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 002	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-256 162	-49 394
		<u>-255 160</u>	<u>-49 325</u>
Resultat efter finansiella poster		195 232	191 585
Resultat före skatt		195 232	191 585
Årets resultat		195 232	191 585

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	11	10 758 329	11 044 464
Inventarier	12	35 068	42 305
Pågående nyanläggningar och förskott	13	8 183 449	111 761
		<u>18 976 846</u>	<u>11 198 530</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	14	462 500	462 500
		<u>462 500</u>	<u>462 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 439 346</u>	<u>11 661 030</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	4 371
Avräkning HSB Norr ek för		570 772	543 248
Övriga fordringar	15	17 866	108 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	134 189	127 428
		<u>722 826</u>	<u>783 185</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>722 826</u>	<u>783 185</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 162 172</u>	<u>12 444 215</u>

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

Inbetalda insatser		825 400	825 400
Yttre underhållsfond	17	2 366 152	2 311 152
		<u>3 191 552</u>	<u>3 136 552</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 589 704	1 453 118
Årets resultat		195 232	191 585
		<u>1 784 936</u>	<u>1 644 703</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

	<u>4 976 488</u>	<u>4 781 255</u>
--	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	14 466 250	6 962 500
Leverantörsskulder		115 555	136 890
Aktuell skatteskuld		7 908	5 454
Övriga skulder	20	1 240	4 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	594 731	554 047
		<u>15 185 684</u>	<u>7 662 960</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>20 162 172</u>	<u>12 444 215</u>
--	-------------------	-------------------

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	450 392	240 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	293 373	270 273
	<u>743 765</u>	<u>511 183</u>
Erhållen ränta	1 002	69
Erlagd ränta	-238 949	-49 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	505 818	461 420
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 546	-6 480
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	93 189	-115 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 461	339 434
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 071 688	-873 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 071 688	-873 360
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	7 725 000	-
Amortering av låneskulder	-221 250	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 503 750	-250 000
Årets kassaflöde	27 523	-783 926
Likvida medel vid årets början	543 249	1 327 174
Likvida medel vid årets slut	570 772	543 248
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	570 772	543 248
	<u>570 772</u>	<u>543 248</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 1,8 % 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

Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. 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.

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 ianspråkstagande 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*	2 842 644	2 733 408
Hysesintäkter	312 544	308 671
Intäkter el	98 459	5 780
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 813	18 046
	3 271 460	3 065 905
<i>Avgår</i>		
	3 271 460	3 065 905

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	21 203	34 578
	21 203	34 578

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	329 836	326 750
Snöröjning och halkbekämpning	53 981	33 150
Reparationer	121 922	259 797
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	331 797	442 179
Uppvärmning	541 471	492 360
Vatten	226 963	200 163
Renhållning	124 308	111 936
Förvaltningskostnader	230 943	203 961
Försäkring	79 035	74 322
Fastighetsskatt/avgift	121 901	117 071
Kommunikation och media		
Datakommunikation	108 780	121 574
Kabel-TV	90 138	76 332
	2 361 075	2 459 595

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Parkering	-	48 388
	-	48 388

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	1 890	5 779
Telefon och porto mm	617	239
Kundförluster	311	-
Risk- och bankkostnader	7 089	3 404
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	775
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 700	24 700
	35 407	34 897

Not 7 Personalkostnader

2023 2022

Vicevärd har varit Pär-Arne Olsson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	89 464	5 500
Vicevärd	35 004	32 502
Bilersättningar	1 002	1 002
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 100	-
Sociala kostnader förtroendevalda	21 541	5 047
	151 111	44 051

Kostnader för löner

Sociala kostnader	102	61
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 002	2 109
	152 415	46 421

Kostnaden för arvoden redovisas med 17 månader då föreningen bytt redovisningsperiod från helår till stämma till stämma.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	249 437	226 336
Inventarier	7 237	7 237
Markanläggningar	36 699	36 699
	293 373	270 272

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 002	69
	1 002	69

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	256 162	49 394
	256 162	49 394

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	16 324 292	15 378 293
-Årets anskaffningar	-	945 999
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	16 324 292	16 324 292
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 483 728	-6 220 693
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-286 135	-263 035
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 769 863	-6 483 728
Bokfört värde byggnader	9 554 429	9 840 564
Bokfört värde mark	1 203 900	1 203 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	10 758 329	11 044 464
Värdeår 1971		
Taxeringsvärde byggnader:	52 574 000	52 574 000
Taxeringsvärde mark:	25 652 000	25 652 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	58 168	58 168
	58 168	58 168
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 863	-8 625
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 237	-7 238
	-23 100	-15 863
Redovisat värde vid årets slut	35 068	42 305

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	111 761	184 400
Fasad	8 071 688	111 761
Omklassificering	-	-184 400
Redovisat värde vid årets slut	8 183 449	111 761

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	462 000	462 000
	462 500	462 500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 166	16 710
Momsfordran	700	91 428
	17 866	108 138

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	85 763	79 035
Bredband	25 875	25 875
Kabel-TV	22 551	22 518
	134 189	127 428

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 311 152	2 304 540
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	55 000	55 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-48 388
Fondbehållning vid årets slut	2 366 152	2 311 152

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 39788936369	2023-09-20	0,7	-	6 962 500
Nordea 39758332902	2024-01-30	4,64	1 000 000	-
Nordea 39758385909	2024-09-20	4,74	13 466 250	-
Totala skulder på bokslutsdagen			14 466 250	6 962 500
Nästa års amortering			-135 000	-250 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-540 000	-1 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 791 250	5 712 500
Totala skulder på bokslutsdagen			14 466 250	6 962 500
Avgår kortfristig del			-14 466 250	-6 962 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	135 000	250 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 331 250	6 712 500
	14 466 250	6 962 500

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	925	875
Upplupna arbetsgivaravgifter	315	298
Övriga kortfristiga skulder	-	2 896
	1 240	4 069

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	29 397	12 184
Förutbetalda avgifter/hyror	313 331	258 011
Revision	11 100	10 500
El	122 811	185 034
Fjärrvärme	79 280	76 618
Vatten	19 802	-
Renhållning	7 310	-
Snöröjning	11 700	11 700
	594 731	554 047

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 012 500	9 012 500

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

9 012 500	9 012 500
------------------	------------------

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Olle Karlsson

Stefan Sandgren

Bertil Wallin

Åsa Dahlsten

Eva Lidén

Tomas Tellhammar

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

Åsa Björk

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 Logen i Umeå, org.nr. 794000-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Logen 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. Revisorerans 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 Logen 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 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Björk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

OLLE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:58:51



TOMAS TELLHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:55:21



BERTIL WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:37:50



ÅSA DAHLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:26:24



EVA LIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:05:38



STEFAN SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:05:30



ÅSA BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:46:53



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:21:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ÅSA BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:48:28



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:18:18



HSB – där möjligheterna bor