



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trumpeten i Umeå

794000-0768

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Trumpeten i Umeå, 794000-0768 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 1965 på fastigheten Hornet 9 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Norra Majorsgatan 20, 22, 24 A och B i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder (bostadsrätt)	27	2 076
Samlingslokal	1	54
	<hr/>	<hr/>
	28	2 130
 Parkeringsplatser	 27	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013 Energioptimering för värmesystemet.	2020 Relining källare
2014 Spolning stickledning till huvudstammar	2021 Relining lägenheter
2014 Nybyggnad gemensamhetslokal	2021 Renovering/nytt ytskikt golv i tvättstugan
2014 Nybyggnad av 3 hyreslägenheter i kv	2022 Målning väggar och tak i torkrum
2015 Bygglov inlämnat för inglasning av balkonger	2022 Inventering och byte golvbrunn i skyddsrum
2016 Inglasning av 24 balkonger	2022 Installation av laddstolpar
2016 Ny dränering fasadens västra långsida	
2016 Lägenhetsdörrar utbyta till säkerhetsdörrar	
2016 Nytt låssystem i samliga utrymmen inkl. bostadsrätter	
2016 Bygglov inlämnat för bygge av cykelförråd	
2017 Färdigställt balkonger	
2018 Färdigställt nytt cykelförråd	
2020 Ny asfaltering ca 50 m ²	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning väggar och tak i tvättstugan
- Ny driftdator i värmecentralen
- Bilning skyddsrum

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-05-10. Vid besiktningen konstaterades det att det fanns mindre skador på staket och hänggrännor efter vintern. Detta har under året åtgärdats.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta golvmatta i tvättstugan.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 724 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7,14% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond med 74 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Åke Strandgren	ordförande
Bjarne Fredriksson	vice ordförande
Alexandra Lejon	sekreterare
Johan Paulin	vice sekreterare
Magnus Fessé	ledamot
Agneta Wikström	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Åke Strandgren och Bjarne Fredriksson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Strandgren, Bjarne Fredriksson, Magnus Fessé och Per-Erik Ljungberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Charlotta Landström med Mikael Sandgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Britt Fredriksson (sammanställande) samt Fredrik Johansson.

Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant till HSB Norrs årsstämma har varit Åke Strandgren samt Bjarne Fredriksson som ersättare.



Studie och fritidsverksamhet

Trivselkvällar anordnas av ansvarigt trapphus liksom fikaansvariga för städkvällar samt luciafika. Ansvaret rullar årligen på 4 trapphus.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-22. På stämman deltog 14 medlemmar.

Till stämman inkom följande motion:

1. Antagande av 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 2 av 2) - stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-04-25 med anledning av antagande av 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 1 av 2). På stämman deltog 17 medlemmar.

Stämman beslutade att anta nya stadgarna.

Väsentliga avtal

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

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Trumpeten äger 35 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 28 798 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 5,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 13 472 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 28 798 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 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets slut var medlemsantalet 44 (43), varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

M

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 563	1 455	1 426	1 417	1 456
Resultat efter fin.poster i tkr	-124	-385	-82	-62	-96
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	724	633	620	612	605
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	536	627	461	430	440
Energikostnad, kr/m2 totalyta	216	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 070	2 129	2 201	2 278	2 788
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 124	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1	1,1	1,2	1,1
Räntekänslighet i %	3,2	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	398	428	432	459	488
Soliditet i %	48,5	48,3	49,6	49,6	39,5
Sparande, kr/m2 totalyta	121	-29	134	136	115

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

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

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 15 000 kr avseende bidrag från Naturvårdsverket

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 408 669 kr. Under året har föreningen amorterat 126 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen under året gjort stora underhållsåtgärder samt ökade räntekostnader som även bidrar till ett negativt kassaflöde. Enligt den upprättade budgeten för 2024 har föreningen tagit höjd för att förbättra sitt sparande samt för räntekostnaderna som beräknas öka ytterligare, detta kommer att finansieras genom en höjning av årsavgiften. Sett till budgeten för 2024 kommer föreningen påvisa ett positivt kassaflöde efter den beslutade höjningen av årsavgifterna.

Föreningens redovisade underskott detta år bör inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

u

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	163 085	2 945 400	911 345	1 041 084	-384 545
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-22				-384 545	384 545
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-137 538	137 538	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			74 000	-74 000	
Årets resultat					-124 126
Vid årets slut	163 085	2 945 400	847 807	720 077	-124 126

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	720 077
Årets resultat	-124 126
Totalt att disponera	595 951

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **595 951**

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

ll

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	1 562 767	1 454 757
Övriga rörelseintäkter	3	50 451	3 213
		<u>1 613 218</u>	<u>1 457 970</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 140 925	-1 335 805
Underhåll	5	-137 538	-62 513
Övriga externa kostnader	6	-18 582	-18 095
Personalkostnader	7	-111 350	-117 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-260 195	-260 195
		<u>-1 668 590</u>	<u>-1 794 488</u>
Rörelseresultat		-55 372	-336 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 864	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70 618	-48 140
		<u>-68 754</u>	<u>-48 027</u>
Resultat efter finansiella poster		-124 126	-384 545
Resultat före skatt		-124 126	-384 545
Årets resultat	10	<u>-124 126</u>	<u>-384 545</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	11,22	8 424 627	8 662 741
Inventarier	12	14 721	36 801
		<u>8 439 348</u>	<u>8 699 542</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	231 500	231 500
		<u>231 500</u>	<u>231 500</u>
Summa anläggningstillgångar		8 670 848	8 931 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 268
Aktuell skattefordran		91 967	93 858
Avräkning HSB Norr ek för		584 101	625 550
Övriga fordringar	14	1 789	230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	42 407	39 740
		<u>720 264</u>	<u>760 646</u>
Summa omsättningstillgångar		720 264	760 646
SUMMA TILLGÅNGAR		9 391 112	9 691 688

ll

ery

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		163 085	163 085
Upplåtelseavgift		2 945 400	2 945 400
Yttre underhållsfond	16	847 807	911 345
		<u>3 956 292</u>	<u>4 019 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		720 077	1 041 084
Årets resultat		-124 126	-384 545
		<u>595 951</u>	<u>656 539</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 552 243	4 676 369
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	3 836 850	3 235 000
		<u>3 836 850</u>	<u>3 235 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	571 819	1 299 919
Leverantörsskulder		44 281	111 641
Fond för inre underhåll	19	85 322	92 263
Övriga skulder	20	2 350	2 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	298 247	274 326
		<u>1 002 019</u>	<u>1 780 319</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 391 112	9 691 688

u

ers

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-55 372	-336 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	260 195	260 195
	<u>204 823</u>	<u>-76 321</u>
Erhållen ränta	1 864	111
Erlagd ränta	-66 566	-49 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 121	-125 308
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 188	255 361
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-54 132	34 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 801	164 396
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-126 250	-152 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 250	-152 500
Årets kassaflöde	-41 449	11 896
Likvida medel vid årets början	625 550	613 654
Likvida medel vid årets slut	584 101	625 550
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	584 101	625 550
	<u>584 101</u>	<u>625 550</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.

mn

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 1,9% 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 ändring av redovisningsprinciper 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.

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. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

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.

ll

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*	1 398 720	1 313 388
Hysesintäkter	28 370	29 584
Hysesintäkter gemensamhetslokal	19 600	16 200
Intäkter el	68 572	51 966
Intäkter bredband	40 500	40 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 005	3 119
	<u>1 562 767</u>	<u>1 454 757</u>

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fakturerade kostnader, andrahandsuthyrningar mm	50 451	3 213
	<u>50 451</u>	<u>3 213</u>

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	176 156	170 076
Snöröjning och halkbekämpning	133 284	124 614
Reparationer	89 904	52 126
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	133 787	132 990
Uppvärmning	232 465	216 860
Vatten	93 908	88 170
Renhållning	48 582	43 353
Förvaltningskostnader	99 595	89 782
Försäkring	29 421	27 108
Fastighetsskatt/avgift	42 903	41 013
Kommunikation och media		
Datakommunikation	46 620	45 825
Kabel-TV	14 300	14 264
Övriga driftskostnader	-	289 624
	<u>1 140 925</u>	<u>1 335 805</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll bostäder (golvbrunn)	7 000	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (målning tvättstuga, bilning skyddsrum)	29 288	25 141
Utfört underhåll installationer (byte undercentral)	101 250	18 686
Utfört underhåll garage och parkering (elbilsladdning)	-	18 686
	<u>137 538</u>	<u>62 513</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	379	-
Telefon och kreditupplysning mm	2 012	2 729
Kundförluster	3	-
Risk- och bankkostnader	51	51
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 800	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 337	15 315
	<u>18 582</u>	<u>18 095</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	71 702	75 820
Vicevärd	19 200	19 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 900
Löner och övriga ersättningar	-	400
Premie FORA	200	200
Övriga personalkostnader	76	609
Sociala kostnader	16 172	17 751
	<u>111 350</u>	<u>117 880</u>

Vicevärd har varit Per-Erik Ljungberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	228 190	228 190
Inventarier	22 080	22 080
Markanläggningar	9 925	9 925
	<u>260 195</u>	<u>260 195</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	70 618	48 140
	<u>70 618</u>	<u>48 140</u>

Not 10 Årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-124 126	-384 545
Reservering till yttre underhållsfond	-74 000	-54 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	137 538	62 512
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-60 588</u>	<u>-376 033</u>

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

ll

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	12 331 193	12 331 193
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar	12 331 193	12 331 193
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 843 325	-3 605 211
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-238 115	-238 114
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 081 440	-3 843 325
Bokfört värde byggnader	8 249 753	8 487 868
Bokfört värde mark	174 874	174 873
Summa bokfört värde byggnader och mark	8 424 627	8 662 741
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	22 000 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark:	12 800 000	12 800 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	110 402	110 402
	110 402	110 402
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-73 601	-51 520
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 080	-22 081
	-95 681	-73 601
Redovisat värde vid årets slut	14 721	36 801

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	231 000	231 000
	231 500	231 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	120
Skattekonto	1 789	110
	1 789	230

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	32 074	29 421
Bredband/kabel-tv	10 333	10 319
	42 407	39 740

ju

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	911 345	919 858
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	74 000	54 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-137 538	-62 513
Fondbehållning vid årets slut	847 807	911 345

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 222861	2024-01-11	5,514	456 819	456 819
Stadshypotek 255723	2025-09-01	4,72	739 350	765 600
Stadshypotek 249321	2026-09-30	1,01	3 212 500	3 312 500
Totala skulder på bokslutsdagen			4 408 669	4 534 919
Nästa års amortering			-115 000	-130 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-460 000	-640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 833 669	3 764 919
Totala skulder på bokslutsdagen			4 408 669	4 534 919
Avgår kortfristig del			-571 819	-1 299 919
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 836 850	3 235 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	115 000	130 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	456 819	1 169 919
	571 819	1 299 919

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	92 263	102 491
Uttag under året	-6 941	-10 228
Vid årets slut	85 322	92 263

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 680	1 680
Upplupna arbetsgivaravgifter	490	490
Övriga kortfristiga skulder	180	-
	2 350	2 170

Handwritten mark

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	13 733	9 681
Förutbetalda avgifter/hyror	129 463	134 934
Borevision	11 000	10 900
El	48 816	57 173
Fjärrvärme	33 925	32 888
Vatten	24 447	-
Renhållning	8 497	-
Snöröjning	12 644	28 750
Övrigt	15 722	-
	<u>298 247</u>	<u>274 326</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 037 500	7 037 500
Varav i egen ägo	-2 199 900	-2 199 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>4 837 600</u>	<u>4 837 600</u>

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

W

Underskrifter

Umeå 2024-04-22


Åke Strandgren


Bjarne Fredriksson


Alexandra Lejon


Johan Paulin


Magnus Fessé


Agneta Wikström


Mikael Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-27


Charlotta Landström
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
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, 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 Trumpeten i Umeå, org.nr. 794000-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trumpeten 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Umeå 27/4 / 2024



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Charlotta Landström
Av föreningen vald revisor