



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Berghem i Umeå

794000-0867

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Berghem i Umeå, 794000-0867 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 1961 på fastigheten Skidbacken 6 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Axtorpsvägen 15, 17 och 19 i Umeå. Säte är Umeå kommun. På föreningens fastigheter finns 24 garage och 36 parkeringsplatser, varav 16 under tak.

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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrätt	57	4 479
Lokaler	6	58
Hysesrätter källare	4	118
	<u>67</u>	<u>4 655</u>
Garageplatser	24	384
Bilplatser	36	
		<u>5 039</u>

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010 Fönsterbyte	2018 Byggnation av fyra ungdomslägenheter
2010 Takbyte	2019 Relining avloppsstammar
2012 Byte av balkonger	2020-21 Fasad, ventilation, tak och entréer
2014 Elrenovering	2021 Föreningslokal
2014 Tvättstugerenovering samt byte av maskinpark	2021 Värmesystem
2015 Byte av frånluftsfläkt	
2015 Bergvärmepump installerad, finjusterad och tas i bruk	
2017 Besiktning och spolning av avloppsstammar	
2017 Målning av carport, soprum samt källarkorridorer	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De närmast föregående åren har underhåll och uppdatering av fasad, värmesystem mm. skett. Styrelsen har följt upp investeringarna i ventilation, styrsystem, tilläggsisolering, bergvärme och resultatet är mycket positivt. Brf Berghem har genom åtgärderna sänkt fjärrvärmeanvändningen med 58 %, motsvarande 380 000 kWh årligen. Elanvändningen har också sänkts med 2 %, motsvarande ca 5 000 kWh per år. Efter åtgärderna har det nya energiprestandatalet för våra hus beräknats till 54kwh/m2. Det innebär att vi nu har energiklass B (<75 av nybyggnadskraven) före låg vi i klass D.

Under 2023 har endast ett antal mindre åtgärder vidtagits i form av översyn av rörvattenledningar, utbyte av ett antal ventiler, årlig service och tillsyn av bergvärme och ventilation. Ståldörrar installerats i cykelförråden och som en energisparande åtgärd har snålspolande munstycken installerats i duscherna. Inför vintern 2023/24 har nytt avtal snöröjning träffats med ny entreprenör. Tekniskt skötselavtal med HSB har omförhandlats och nytt gäller från 1 januari 2024. Ett nytt avtal har även träffats med Umeå Energi.

När det gäller utemiljön har nya trädgårdsmöbler köpts in och de planteringar vid entréerna som genomfördes 2022 har tagit sig väl och uppskattas.

Den upprustade föreningslokalen är fortsatt mycket uppskattad. Lokalen har hyrts ut till medlemmarna 77 dygn under 2023 (Sen lokalen var klar i juli 2021 till 31 dec 2023 är den uthyrd 162 dygn x 250kr=40500kr), dessutom har lokalen nyttjats för olika sammankomster.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-08-24.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planeras en satsning på ett antal platser för laddning av elbilar.

Ekonomi

Under året uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 798 kr/m² per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 64 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut 500 kr i avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Anders Stenlund	ordförande
Ulf Figaro	vice ordförande
Ronnie Lundström	sekreterare
Elisabeth Edenwill	ledamot
Bertil Sawert	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Lars-Erik Elemalm
Ludvig Bohlin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Stenlund, Ulf Figaro samt bland suppleanterna Lars-Erik Elemalm.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Stenlund, Ulf Figaro och Ronnie Lundström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Folke Engman med Lars Silver som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Staffan Grundberg (sammankallande), Karin Forsberg samt Ulrika Ingelström.

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har på ett förtjänstfullt sätt genomfört arrangemanget Adventsfika i december samt svarat för gott fika i samband med städdagen och stämman. Stort tack till fritidskommittén!

Ansvariga har under året varit Nina Zahroubane, Karin Figaro och Gudrun Sundström.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Anders Stenlund samt Ulf Figaro som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Följande motioner inkom till stämman:

1. Minska trafik på innergård - bifall
2. Regelbundna byten av dörrkoder, minst 1 gång/halvår - avslag dock beslutas att dörrkoderna ska bytas 1 gång per år
3. Anta 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 1 av 2) - bifall

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-09-14 där 14 medlemmar deltog. Stämman hölls angående byte till 2023 års HSB Normalstadgar.

Stämman beslutade med acklamation att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 83 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	4 153	3 964	3 845	3 709	3 529
Resultat efter fin.poster i tkr	-552	-556	437	164	539
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	798	742	714	686	660
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	86	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	392	383	395	387	435
Energikostnad, kr/m2 totalyta	158	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	9 320	10 257	10 424	9 611	2 828
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	10 486	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1	0,8	1	0,6
Räntekänslighet i %	13,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	513	570	577	622	610
Soliditet i %	8,1	9	9,8	9,5	25,2
Sparande, kr/m2 totalyta	234	319	298	183	248

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 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 46 965 133 kr. Under året har föreningen amorterat 780 380 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	163 595	2 651 779	2 511 931	-556 191
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-31			-556 190	556 191
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-131 772	131 772	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		64 000	-64 000	
Årets resultat				-552 135
Vid årets slut	163 595	2 584 007	2 023 513	-552 135

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 023 513
Årets resultat	-552 135
Totalt att disponera	1 471 378

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 471 378**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen under 2022 slutförde ett stort investeringsprojekt som ökade föreningens avskrivningskostnader samt att föreningen under detta bokslutsår gjort underhållsåtgärder som därmed bidragit till det negativa resultatet. Föreningen påvisar dock ett positivt kassaflöde och sett till flerårsöversikten har föreningen ett bra sparande. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	4 152 518	3 964 170
Övriga rörelseintäkter	3	3 722	7 590
		<u>4 156 240</u>	<u>3 971 760</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 973 436	-1 782 005
Underhåll	5	-131 772	-68 227
Övriga externa kostnader	6	-75 248	-38 491
Personalkostnader	7	-171 426	-177 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 599 461	-1 019 651
Övriga rörelsekostnader	9	-	-954 108
		<u>-3 951 343</u>	<u>-4 039 574</u>
Rörelseresultat		204 897	-67 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	84 110	11 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-841 142	-499 880
		<u>-757 032</u>	<u>-488 377</u>
Resultat efter finansiella poster		-552 135	-556 191
Resultat före skatt		-552 135	-556 191
Årets resultat	12	<u>-552 135</u>	<u>-556 191</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	13,22	48 742 883	50 342 344
		48 742 883	50 342 344
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		48 743 383	50 342 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 325	7 718
Övriga fordringar	14	3 368	3 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 368	93 016
		118 061	104 020
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	16	2 000 000	-
		1 083 823	2 740 832
Summa omsättningstillgångar		3 201 884	2 844 852
SUMMA TILLGÅNGAR		51 945 267	53 187 696

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

Inbetalda insatser		163 595	163 595
Yttre underhållsfond	17	2 584 007	2 651 779
		<u>2 747 602</u>	<u>2 815 374</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 023 513	2 511 931
Årets resultat		-552 135	-556 191
		<u>1 471 378</u>	<u>1 955 740</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**4 218 980** **4 771 114***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,22	33 957 500	34 547 500
		<u>33 957 500</u>	<u>34 547 500</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	13 007 633	13 198 013
Leverantörsskulder		104 483	141 026
Aktuell skatteskuld		12 104	7 834
Övriga skulder	20	3 439	3 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	641 128	519 130
		<u>13 768 787</u>	<u>13 869 082</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**51 945 267** **53 187 696**

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	204 897	-67 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 599 461	1 019 651
Restvärdesavskrivningar	-	954 107
	<u>1 804 358</u>	<u>1 905 944</u>
Erhållen ränta	81 577	11 504
Erlagd ränta	-814 496	-462 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 071 439	1 454 885
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 508	-8 097
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 440	-135 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 123 371	1 311 191
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-140 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-140 747
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-780 380	-780 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-780 380	-780 380
Årets kassaflöde	342 991	390 064
Likvida medel vid årets början	2 740 832	2 350 768
Likvida medel vid årets slut	3 083 823	2 740 832
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 083 823	2 740 832
Bunden placering, högst 3 månader	2 000 000	-
	<u>3 083 823</u>	<u>2 740 832</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 15-70 år och sker i snitt med 2,5% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum 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 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 490 800	3 324 636
Hysesintäkter	451 433	420 211
Intäkter el	85 166	101 045
Intäkter bredband	99 680	105 340
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 089	8 938
Intäkter gemensamhetsutrymmen	24 000	4 000
	4 158 168	3 964 170
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-5 650	-
	4 152 518	3 964 170

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fakturerade kostnader, andrahandsuthyrningar mm	3 722	7 590
	3 722	7 590

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	325 475	313 960
Snöröjning och halkbekämpning	121 943	46 897
Reparationer	122 929	132 185
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	280 700	252 584
Uppvärmning	304 970	265 234
Vatten	208 379	193 850
Renhållning	101 314	82 686
Förvaltningskostnader	179 543	178 033
Försäkring	68 458	64 995
Fastighetsskatt/avgift	105 439	101 169
Kommunikation och media		
Datakommunikation	83 996	94 111
Kabel-TV	70 290	56 301
	1 973 436	1 782 005

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (ståldörrar)	46 250	-
Utfört underhåll installationer (stamventiler)	85 522	68 227
	131 772	68 227

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmtrl, datorutrustning	32 167	399
Telefon och porto mm	9 679	7 492
Kundförluster	35	120
Risk- och bankkostnader	8 232	6 838
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 139	1 889
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 996	21 753
	75 248	38 491

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	95 879	101 287
Vicevärd	39 396	39 396
Bilersättningar	43	43
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 900
Premie Fora	200	200
Övriga personalkostnader	840	1 791
Sociala kostnader	31 068	30 475
	171 426	177 092

Vicevärd har varit Jari Prosi

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 505 830	926 020
Markanläggningar	93 631	93 631
	1 599 461	1 019 651

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning fasad	-	747 624
Restvärdesavskrivning ventilation	-	206 484
	-	954 108

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	62 206	11 187
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	20 986	-
Övriga ränteintäkter	918	316
	84 110	11 503

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	839 326	499 796
Övriga finansiella kostnader	1 816	84
	841 142	499 880

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-552 135	-556 191
Reservering till yttre underhållsfond	-64 000	-33 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	131 772	68 228
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-484 363	-520 963

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader :</i>		
-Vid årets början	63 135 670	28 179 843
-Årets anskaffningar - Fasad och ventilation	-	34 771 116
-Årets anskaffningar - Energiarbeten	-	1 513 534
-Årets utrangeringar	-	-1 328 823
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	63 135 670	63 135 670
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 925 396	-12 280 461
-Årets utrangering	-	374 715
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 599 461	-1 019 650
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 524 857	-12 925 396
Bokfört värde byggnader	48 610 813	50 210 274
Bokfört värde mark	132 070	132 070
Summa bokfört värde byggnader och mark	48 742 883	50 342 344
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	50 483 000	50 483 000
Taxeringsvärde mark:	29 368 000	29 368 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 368	3 286
	3 368	3 286

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	2 533	-
Fastighetsförsäkring	75 532	68 458
Bredband2	7 000	7 000
Tele2	18 303	17 558
	103 368	93 016

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	1 083 823	2 740 832
	1 083 823	2 740 832

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 651 779	2 687 006
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	64 000	33 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-131 772	-68 227
Fondbehållning vid årets slut	2 584 007	2 651 779

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 39788968244	2025-10-01	0,89	9 512 500	9 662 500
Nordea 39788968163	2025-02-19	0,80	9 437 500	9 587 500
Nordea 39758380710	2024-02-16	4,62	12 417 633	12 608 013
Nordea 39788968236	2026-04-15	1,07	11 300 000	11 500 000
Nordea 39758221140	2026-07-15	0,85	4 297 500	4 387 500
Totala skulder på bokslutsdagen			46 965 133	47 745 513
Nästa års amortering			-780 380	-780 380
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 121 520	-3 121 520
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			43 063 233	43 843 613
Totala skulder på bokslutsdagen			46 965 133	47 745 513
Avgår kortfristig del			-13 007 633	-13 198 013
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			33 957 500	34 547 500

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	780 380	780 380
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 227 253	12 417 633
	13 007 633	13 198 013

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 005	1 005
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 054	1 054
Övriga kortfristiga skulder	1 380	1 020
	3 439	3 079

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	105 558	78 912
Förutbetalda avgifter/hyror	337 819	349 461
Borevision	13 500	10 700
El	46 936	27 615
Fjärrvärme	43 212	39 791
Vatten	56 259	-
Renhållning	22 143	-
Snöröjning	15 701	12 651
	641 128	519 130

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	48 969 000	48 969 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	48 969 000	48 969 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Stenlund

Ulf Figaro

Ronnie Lundström

Elisabeth Edenwill

Bertil Sawert

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

Folke Engman
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, 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 amorteringsför 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 Berghem i Umeå, org.nr. 794000-0867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Folke Engman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS STENLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:51:05



BERTIL SAWERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:11:48



ELISABET EDENWILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:07:51



RONNIE LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:09:39



ULF FIGARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:32:05



FOLKE EMANUEL ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 15:33:09



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:59:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

FOLKE EMANUEL ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 15:36:16



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:57:20

