



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Mesosten i Umeå

716415-2337

2022-01-01 - 2022-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mesosten i Umeå, 716415-2337 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 1980 på fastigheten Mesosten 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hälsogränd 2-16, 20-66 (jämna nr) och Ystarvägen 2-154 (jämna nr) 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 och lokaler fördelar sig enligt följande

	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder (bostadsrätt)	108	11 060
Kvartershus	1	220
	109	11 280
Garageplatser	77	
Bilplatser med mv	71	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Fönsterbyten	2019 Byte till led-lampor i stolpbelysning
2016 5 p-platser med motorvärmastolpe	2020 Påbörjan renovering tak, två klara. Målning/byte dålig ytterpanel
2017 Inmontering av elpanna	2021 Takrenovering och målning/byte dålig ytterpanel avslutad.
2017 Renovering av balkonger	2022 Byte av samtliga termostater
2019 Renovering av lekplatser	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt samliga termostater.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-08-09. Vid besiktningen konstaterades att dörrar till förråd samt vissa lekplatsdetaljer behöver målas. Vissa tak hade även behov av rengöring från mossor.

De närmsta åren planerar styrelsen att renovera samlingsrum i kvarterslokalen samt byta belysning vid garage.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 634 kr/m² bostadslägenhetsyta. Utifrån den för år 2023 upprättade budgeten, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår då till 653 kr/m².

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen ej tagit ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Fred Burvall	ordförande
Ove Becker	vice ordförande
Renato Cucurnia	ledamot
Kerstin Davis	ledamot
Kristina Harrefors	sekreterare
Ann Lindgren	ledamot
Maria Lundkvist	ledamot
Agneta Andersson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Renato Cucurnia, Kristina Harrefors och Maria Lundkvist.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fred Burvall och Ove Becker två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Lindgren med Rut Norberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Clas Sandström (sammankallande), Ann-Mari Lindgren och Caroline Sävenstedt.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Fred Burvall samt Ove Becker som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-14.

Inga inkomna motioner.

Väsentliga avtal

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

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Mesosten äger 98 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 74 197 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 757 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris under 2022 var 56 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 14,8 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 29429 kg CO2e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 74 197 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 2021 var 372 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 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 164 (165) medlemmar, 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.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	7 480	7 327	7 113	7 108	7 100
Resultat efter fin.poster i tkr	1 279	673	655	-21	1 231
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	634	622	603	603	603
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	369	415	367	364	339
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 939	2 993	3 047	3 095	3 149
Genomsnittlig ränta lån i %	1,17	1,09	1,50	1,98	1,94
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	455	470	456	470	490
Soliditet i %*	27,3	25	23,4	22,2	22
Sparande, kr/m2 totalyta**	251	170	189	171	200

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 147 836 kr. Under året har föreningen totalt amorterat 608 932 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 658 100	5 299 554	4 271 758	550 281
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-14 lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-172 241	172 241	
Årets resultat				1 278 609
Vid årets slut	1 658 100	5 127 313	4 994 280	1 278 609

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 994 280
Årets resultat	1 278 609
Totalt att disponera	6 272 889

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 272 889**

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2,25	7 480 064	7 326 958
Övriga rörelseintäkter	3	197 527	5 308
		<u>7 677 591</u>	<u>7 332 266</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 167 480	-4 676 418
Underhåll	5	-172 241	-231 171
Övriga externa kostnader	6	-57 065	-91 912
Personalkostnader	7	-229 525	-269 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 381 257	-1 015 083
		<u>-6 007 568</u>	<u>-6 284 232</u>
Rörelseresultat		1 670 023	1 048 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	535	755
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-391 949	-376 277
		<u>-391 414</u>	<u>-375 522</u>
Resultat efter finansiella poster		1 278 609	672 512
Resultat före skatt		1 278 609	672 512
Årets resultat	11	1 278 609	672 512

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	43 977 668	44 768 395
		<u>43 977 668</u>	<u>44 768 395</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	646 800	646 800
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>647 300</u>	<u>647 300</u>
Summa anläggningstillgångar		44 624 968	45 415 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 058	4 232
Avräkning HSB Norr ek för		2 710 896	1 324 133
Övriga fordringar	15	195 992	195 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	215 075	186 707
		<u>3 126 021</u>	<u>1 710 836</u>
Kassa och bank	17	18 903	20 940
Summa omsättningstillgångar		3 144 924	1 731 776
SUMMA TILLGÅNGAR		47 769 892	47 147 471

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 658 100	1 658 100
Yttre underhållsfond	18	5 127 313	5 299 554
		<u>6 785 413</u>	<u>6 957 654</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 994 280	4 271 758
Årets resultat		1 278 609	550 281
		<u>6 272 889</u>	<u>4 822 039</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		13 058 302	11 779 693
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,24	23 916 571	27 670 481
		<u>23 916 571</u>	<u>27 670 481</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	9 231 265	6 086 287
Leverantörsskulder		245 811	311 821
Aktuell skatteskuld		28 728	5 278
Fond för inre underhåll	21	178 045	180 979
Övriga skulder	22	85 667	74 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 025 503	1 038 312
		<u>10 795 019</u>	<u>7 697 297</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 769 892	47 147 471

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,3% 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 ändring av redovisningsprinciper 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 kortfristig 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 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet. För småhus blir maxavgiften 8 524kr, alternativt 0,75% av taxeringsvärdet för inkomståret.

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 29 006 931 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 omförföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	7 012 176	6 874 764
Hysesintäkter	441 863	436 730
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 025	15 464
	7 480 064	7 326 958
<i>Avgår</i>		
	7 480 064	7 326 958

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	197 527	5 308
	197 527	5 308

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	246 974	237 587
Snöröjning och halkbekämpning	391 115	704 009
Reparationer	249 930	468 775
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	211 072	194 437
Uppvärmning	1 144 199	1 189 429
Vatten	451 040	538 995
Renhållning	268 751	223 767
Förvaltningskostnader	327 999	301 055
Försäkring	163 459	142 384
Fastighetsskatt/avgift	468 244	443 434
Kommunikation och media		
Datakommunikation	197 086	186 286
Kabel-TV	47 611	46 260
	4 167 480	4 676 418

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	57 000	-
Utfört underhåll installationer	41 956	89 591
Utfört underhåll huskropp utvändigt	19 785	-
Utfört underhåll mark	-	92 302
Utfört underhåll garage och parkering	53 500	49 278
	172 241	231 171

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	12 919	18 352
Telefon och porto mm	3 554	4 351
Kundförluster	213	-
Risikkostnader	2 006	1 272
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 600	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	36 773	66 537
	57 065	91 912

Not 7 Personalkostnader

2022 2021

Vicevärd har varit Jimmy Öhman

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	86 172	127 642
Vicevärd	52 000	52 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	40 156	40 916
	183 328	224 558

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	39 600	39 300
Sociala kostnader	4 420	4 390
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 977	1 200
	229 525	269 648

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2022 2021

Byggnader	1 370 741	1 004 567
Markanläggningar	10 516	10 516
	1 381 257	1 015 083

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2022 2021

Övriga ränteintäkter	535	755
	535	755

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022 2021

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	391 559	372 952
Övriga finansiella kostnader	390	3 325
	391 949	376 277

Not 11 Årets resultat

2022 2021

Årets resultat	1 278 609	672 512
Reservering till yttre underhållsfond	-	-388 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	172 241	231 171
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 450 850	515 683

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

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	60 119 146	52 588 756
Termostater	590 531	-
Takrenovering	-	2 037 414
Fasadmålning	-	5 492 976
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 709 677	60 119 146
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 004 519	-15 989 436
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 381 257	-1 015 083
Summa ackumulerade avskrivningar	-18 385 776	-17 004 519
Bokfört värde byggnader	42 323 901	43 114 627
Bokfört värde mark	1 653 767	1 653 768
Summa bokfört värde byggnader och mark	43 977 668	44 768 395
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1980/1981):	77 263 000	60 357 000
Taxeringsvärde småhus:	36 336 000	36 336 000
Taxeringsvärde mark:	49 142 000	47 995 000
	162 741 000	144 688 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	6 367 419
Fasadmålning	-	-4 452 236
Takrenovering	-	-1 915 183
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	646 800	646 800
647 300	647 300	

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	195 992	195 764
195 992	195 764	

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	-	13 531
Kabel-TV	9 731	9 717
Försäkring	175 959	163 459
Ersboda sportklubb 2022	29 385	-
215 075	186 707	

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	2 606	26 060
Bank	16 297	-5 120
	18 903	20 940

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 299 554	5 142 725
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	388 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-172 241	-231 171
Fondbehållning vid årets slut	5 127 313	5 299 554

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2024-09-25	0,86	3 180 680	3 260 680
Swedbank	2025-06-18	0,98	9 395 025	9 642 265
Stadshypotek 579168	2025-10-30	3,93	3 026 094	3 062 014
Stadshypotek 729971	2026-12-01	1,12	4 475 443	4 527 443
Stadshypotek 575646	2023-09-30	1,35	8 742 333	8 862 333
Stadshypotek 701781	2024-06-01	0,65	1 877 000	1 909 000
Swedbank	2022-09-23	0,79	-	2 493 033
Stadshypotek 782854	2024-09-30	4,18	2 451 261	-
Totala skulder på bokslutsdagen			33 147 836	33 756 768
Nästa års amortering			-608 932	-531 240
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 435 728	-2 435 728
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			30 103 176	30 789 800
Totala skulder på bokslutsdagen			33 147 836	33 756 768
Avgår kortfristig del			-9 231 265	-6 086 287
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 916 571	27 670 481

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	608 932	531 240
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 622 333	5 555 047
	9 231 265	6 086 287

Not 21 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	180 979	196 549
Uttag under året	-2 934	-15 570
Vid årets slut	178 045	180 979

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	24 329	44 566
Upplupna arbetsgivaravgifter	20 910	29 094
Momsskuld	40 428	-
Övriga kortfristiga skulder	-	960
	85 667	74 620

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	67 163	57 700
Förutbetalda avgifter/hyror	630 511	614 583
Borevision	11 400	11 400
El	89 849	67 783
Fjärrvärme	159 902	159 735
Vatten	-	39 390
Renhållning	-	11 108
Snöröjning	58 629	76 613
Övrigt	8 049	-
	1 025 503	1 038 312

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	40 015 800	40 015 800
Skriftligt pantbrev HSB	260 000	260 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	40 275 800	40 275 800

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 25 Exceptionella intäkter/kostnader

Under året har föreningen retroaktivt fakturerat Ersboda sportklubb för värme och vatten under åren 2016-2021.

	2022-12-31
Ersättning värme och vatten 2016-2021	161 712

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Fred Burvall

Ove Becker

Renato Cucurnia

Kerstin Davis

Kristina Harrefors

Ann Lindgren

Maria Lundkvist

Agneta Andersson

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

Lars Lindgren
Av föreningen vald revisor

*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Arsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och visningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat-belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I noträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utförd och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaviktiga 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 ställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvode till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk och om användande av överskott eller täckande av under inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångsskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida förenings-arna 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 visningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat-belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I noträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

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

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 under inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångsskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida förenings-arna är föreningens fastighet med mark och byggnader. Stämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mesosten i Umeå, org.nr. 716415-2337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mesosten i Umeå för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. 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 Mesosten i Umeå för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Lindgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Mesosten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRED BURVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 10:19:54



KERSTIN DAVIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:49:18



RENATO CUCURNIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 15:55:02



CHRISTINA HARREFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 09:36:02



AGNETA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 08:37:47



ANN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 14:17:51



OVE BECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 11:06:18



MARIA LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 15:39:15



LARS LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 11:30:56



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 14:05:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Mesosten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 11:32:21



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 14:05:17

