



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ekorren i Umeå
794000-0974

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE OCH DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF EKKORREN

HSB bostadsrättsförening Brf Ekorren kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 30/5 kl. 19:00

Plats: Matsalen på Böleängsskolan

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av distriktsrepresentant och ersättare samt övriga representanter i HSB – nu Fullmäktige och ersättare.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

24.1 Förslag att anta nya stadgar, 2023 års normalstadgar för HSB-brf Ekorren.
(Stageförslaget och Viktiga nyheter i stadgeförslaget finns att hämta på "Mitt HSB")
eller ta kontakt med vicevärd för att få utskrivna dokument.

Beslutsförslag:

Styrelsen föreslår stämman besluta att:

I första läsningen anta nya stadgar för HSB brf Ekorren enligt styrelsens förslag samt att överlämna dessa till nästa föreningsstämma för godkännande i andra läsningen

25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ekorren i Umeå, 794000-0974 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 1978 på fastigheten Böle 7:20 och 7:21 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens finns på Björnbärsvägen och Nyponvägen 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.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	140	13 236
Lokaler	1	12
Kvartershus	2	208
Garageplatser	109	
Bilplatser med motorvärmare.	114	
Varav laddplatser	20	

Föreningen har gjort om 12 besöksplatser till parkeringar med motorvärmaruttag och 6 nya p-platser har skapats.

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2021 - Ventilationsrengöring och OVK	2019 - Balkongrenovering
2021 - Färdigställt byte av entré- och förrådsdörrar	2018 - Översyn o beskärn, avverkn av träd och buskar
2020 - Påbörjat byte entré- och förrådsdörrar	2017 - Spolning och kontroll av föreningens stammar
2020 - 20 laddplatser för elbilar samt 6 nya p-platser	2016 - Ny ventilation i samtliga huskroppar
2020 - Byte digital undercentral	2016 - Föreningens utebelysning bytt till led-armaturer
2020 - Byte digital undercentral	2015 - Breddade parkeringsplatser samt flyttade motorvärmarstolpar
2020 - Byte av panel samt påbörjat målning	2014 - Garagelängornas baksidor är ombyggda
2019 - Panelbyte, förrådsdörrar, övernattningsrum	2013 - Konvertering till vattenburet värmesystem
	2013 - Uppskyltning av parkeringsplatserna för besökare
	2012 - Asfaltering av cykel/gångbanor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Arbetet med att byta ut dålig panel samt målning fortgår, färdigställs 2023
- Byte av staket mot tomtgräns har påbörjats, färdigställs 2023
- Renovering av yttertak samt byte av underlagspapp och taktegel samt kontroll av rote och luftning har påbörjats, slutförs under 2024. Projektet beräknas uppgå till 15 miljoner kr och finansieras med lån.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast i 2022-06-11 då konstaterades att:

Utöver pågående arbete så behöver vissa asfaltsytor åtgärdas.

Underhållsplanen ses årligen över och åtgärder görs utifrån den samt från fastighetsbesiktningen.

Avsättningen till yttre fond är anpassad till K3 regelverket.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 605 kr/m² bostadslägenhetsyta, de höjdes med 2% 2022. Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 4% från och med 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond är 80 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Kent Johansson	ordförande
Mats Hammarberg	vice ordförande
Jennie Wallin	sekreterare
Åsa Wågström	vice sekreterare
Magnus Linder	ledamot
Agneta Andersson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Magnus Sjöström
Daniel Karlsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kent Johansson och Åsa Wågström samt suppleanterna Magnus Sjöström och Daniel Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kent Johansson, Mats Hammarberg, Jennie Wallin och som extern firmatecknare vicevärd Jari Prosi, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ylva Lestander med Linda Grill som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Gun Friman (sammankallande) och André Edström.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté består av Christina Lönnback, Hanna Erikslund och Maria Norman. De har skött uthyrningen av övernattningsrummet.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Kent Johansson samt Mats Hammarberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 1 juni 2022. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Motion om boulebana och lekplats som lämnades utan åtgärd eftersom de tillhör samfälligheten.

Ingen extrastämma har hållits.

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 Ekorren äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 52 997 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 757 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris under 2022 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under januari-juni och 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under juli-december. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 10,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 19 704 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 52 997 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.

OR
OK

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 197 medlemmar och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 202. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 043 600	7 612 215	13 446 884	1 455 460
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-18			1 455 460	-1 455 460
Janspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-657 676	657 676	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		80 000	-80 000	
Årets resultat				1 486 397
Vid årets slut	3 043 600	7 034 539	15 480 020	1 486 397

Flerårsöversikt

	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning i tkr	9 281	9 120	8 935	9 128	9 017
Resultat efter fin.poster i tkr	1 486	1 455	715	2 052	2 070
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	605	593	585	585	579
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	362	389	387	346	328
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 950	2 502	2 350	2 420	2 482
Genomsnittlig ränta lån i %	1,20	1,16	1,17	1,26	1,75
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	523	566	570	576	557
Sparande, kr/m2 totalyta*	260	230	222	279	267
Soliditet i %**	38,2	41,7	41,3	40,2	37,9

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 701 891 kr. Under året har föreningen amorterat 969 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	15 480 019
Årets resultat	1 486 398
Totalt att disponera	16 966 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **16 966 417**

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

OR
OR

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 284 134	9 120 288
Övriga rörelseintäkter	3	281	3 729
		<u>9 284 415</u>	<u>9 124 017</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 865 191	-5 230 181
Underhåll	5	-657 676	-350 728
Övriga externa kostnader	6	-150 284	-135 260
Personalkostnader	7	-332 270	-287 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 353 109	-1 293 593
		<u>-7 358 529</u>	<u>-7 296 808</u>
Rörelseresultat		1 925 886	1 827 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 320	7 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-441 809	-379 373
		<u>-439 489</u>	<u>-371 749</u>
Resultat efter finansiella poster		1 486 397	1 455 460
Resultat före skatt		1 486 397	1 455 460
Årets resultat	24	1 486 397	1 455 460

OR
AR

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	50 376 976	51 717 342
Inventarier	12	163 527	176 270
Pågående nyanläggningar och förskott	13	16 402 089	6 612 395
		<u>66 942 592</u>	<u>58 506 007</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för/HSB Vind ek för	15	462 500	462 500
		<u>462 500</u>	<u>462 500</u>
Summa anläggningstillgångar		67 405 092	58 968 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 397	2 815
Avräkning HSB Norr ek för		2 805 491	1 210 036
Övriga fordringar	14	248 766	149 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	366 132	376 706
		<u>3 429 786</u>	<u>1 738 576</u>
<i>Kassa och bank</i>		32 236	530 123
Summa omsättningstillgångar		3 462 022	2 268 699
SUMMA TILLGÅNGAR		70 867 114	61 237 206

OR
OR

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 043 600	3 043 600
Yttre underhållsfond	17	7 034 540	7 612 215
		<u>10 078 140</u>	<u>10 655 815</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 480 019	13 446 884
Årets resultat		1 486 397	1 455 460
		<u>16 966 416</u>	<u>14 902 344</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		27 044 556	25 558 159
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	32 415 079	27 793 306
		<u>32 415 079</u>	<u>27 793 306</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	7 286 812	5 877 585
Leverantörsskulder		431 332	624 392
Aktuell skatteskuld		60 874	31 304
Fond för inre underhåll	18	181 053	185 922
Övriga skulder	21	3 018	3 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 444 390	1 162 669
		<u>11 407 479</u>	<u>7 885 741</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 867 114	61 237 206

OR
OK

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).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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 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 1 519 kr/lgh för 2021, 8 874 kr för småhus 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 20 715 982 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	8 010 384	7 853 304
Hysesintäkter	500 624	493 892
Intäkter el	-20 232	-20 232
Intäkter Minol/Brunata mätteknik, vatten, värme mätning	745 107	758 497
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	45 051	34 227
Intäkter serviceavgift	3 600	600
	9 284 534	9 120 288
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-400	-
	9 284 134	9 120 288

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Lönebidrag och företagsstöd (Naturvårdsverket)	-	2 140
Serviceavgifter m.m.	281	1 589
	281	3 729

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	483 084	487 209
Snöröjning och halkbekämpning	328 635	421 011
Reparationer	320 798	621 359
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	242 443	209 993
Uppvärmning	1 182 913	1 240 640
Vatten	430 804	436 329
Renhållning	280 804	265 657
Förvaltningskostnader	408 634	320 610
Försäkring	205 085	188 912
Fastighetsskatt/avgift	706 090	676 520
Kommunikation och media		
Datakommunikation	225 155	226 527
Kabel-TV	50 746	50 703
Övriga driftskostnader	-	84 711
	4 865 191	5 230 181

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	113 711	-
Utfört underhåll installationer	130 585	10 000
Utfört underhåll mark	413 380	269 500
Utfört underhåll garage och parkering	-	71 228
	657 676	350 728

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier mm	5 555	-
Telefon, kreditupplysn mm	18 080	5 620
Kundförluster	60	-
Bankkostnader, Alektum	5 814	10 640
Bolagsverket, årsredovisningar, fika mm	70 525	73 000
Förenings-och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	50 250	46 000
	150 284	135 260

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	179 745	150 893
Vicevärd	73 000	79 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 900	4 800
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	9 680	8 650
Sociala kostnader	64 745	43 502
	332 270	287 045

Vicevärd har varit Jari Prosi

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 169 311	1 109 795
Inventarier	12 742	12 742
Markanläggningar	171 056	171 056
	1 353 109	1 293 593

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter Collector Bank	2 113	7 220
Övriga ränteintäkter	207	404
	2 320	7 624

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	441 809	379 373
	441 809	379 373

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	70 276 957	67 679 909
Årets anskaffningar - Dörrbyte	-	2 597 048
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	70 276 957	70 276 957
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 707 005	-19 426 154
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 340 366	-1 280 851
Summa ackumulerade avskrivningar	-22 047 371	-20 707 005
Bokfört värde byggnader	48 229 586	49 569 952
Bokfört värde mark	2 147 390	2 147 390
Summa bokfört värde byggnader och mark	50 376 976	51 717 342
Värdeår 1978		
Taxeringsvärde småhus 2021 (2018):	62 603 000	62 603 000
Taxeringsvärde småhus mark 2021 (2018):	35 200 000	35 200 000
Taxeringsvärde hyreshus 2022 (2019):	63 407 000	55 803 000
Taxeringsvärde mark 2022 (2019):	22 064 000	19 007 000

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	198 292	198 292
	198 292	198 292
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 022	-9 280
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 743	-12 742
	-34 765	-22 022
Redovisat värde vid årets slut	163 527	176 270

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	6 612 395	1 954 441
Renovering fasader inkl målning	6 672 496	4 349 398
Takrenovering	3 246 314	249 966
Arne Lundquist Produktion	-16 776	-
Åbys Bygg AB	-53 750	-
Markprojekt	-58 590	58 590
Redovisat värde vid årets slut	16 402 089	6 612 395

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Minol/Brunata	209 638	83 457
Momsdeklaration	5 209	-
Contractor Bygg kreditav F8430	-	26 500
Skattekonto	33 919	39 062
	248 766	149 019

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	462 000	462 000
	462 500	462 500

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Telenor 202301	17 754	1 774
Tele2 kabel-tv Q1	12 700	12 682
Fastighetsförsäkring 2023	219 824	205 085
Webbforum 2023	4 332	4 332
Gan 202201	-	17 504
Brunata dec 2022	107 563	131 369
QT Driftavtal 2023	3 959	3 960
	366 132	376 706

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 612 215	7 668 943
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	80 000	294 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-657 675	-350 728
Fondbehållning vid årets slut	7 034 540	7 612 215

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	185 922	189 361
Uttag under året	-4 869	-3 439
Vid årets slut	181 053	185 922

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank 2951174909	2024-01-11	1,19	6 423 994	6 831 994
Stadshypotek 633407	2025-01-30	1,0	12 082 500	12 217 500
Stadshypotek 553888	2023-01-30	1,3	6 331 812	6 555 812
Stadshypotek 741834	2027-01-30	1,35	4 908 585	5 080 585
Stadshypotek 698053	2026-04-30	0,83	2 955 000	2 985 000
Stadshypotek 785656	2026-09-30	3,95	7 000 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			39 701 891	33 670 891
Nästa års amortering			-1 179 000	-969 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 716 000	-3 876 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			33 806 891	28 825 891
Totala skulder på bokslutsdagen			39 701 891	33 670 891
Avgår kortfristig del			-7 286 812	-5 877 585
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			32 415 079	27 793 306

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 179 000	969 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 107 812	4 908 585
	7 286 812	5 877 585

Not 21 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	1 815	2 190
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 900	745
Övriga kortfristiga skulder	-697	934
	3 018	3 869

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	126 376	62 375
Förutbetalda avgifter/hyror	704 699	715 397
Borevision	15 000	12 600
El	98 878	65 183
Fjärrvärme	185 553	189 901
Vatten	44 203	41 790
Renhållning	18 299	16 731
Snöröjning	44 125	58 692
Pågående anläggningar	2 207 257	-
	3 444 390	1 162 669

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	43 466 391	43 466 391

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	43 466 391	43 466 391
---	-------------------	-------------------

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

Not 24 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	1 486 397	1 455 460
Reservering till yttre underhållsfond	-80 000	-294 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	657 676	350 728
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	2 064 073	1 512 188

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

Underskrifter

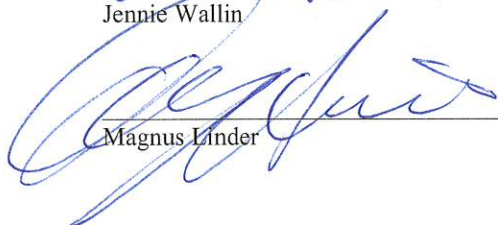
Umeå 2023-⁰⁴-³⁰..



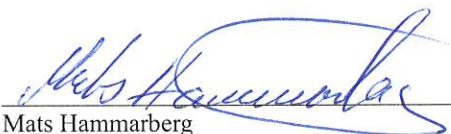
Kent Johansson



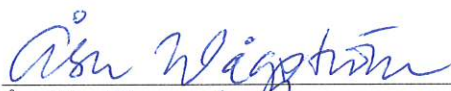
Jennie Wallin



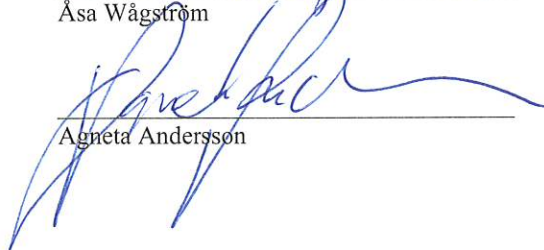
Magnus Linder



Mats Hammarberg



Åsa Wågström



Agneta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -⁰⁵-⁰⁴..



Ylva Lestander

Av föreningen vald revisor



Oscar Rosdahl

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 Ekorren i Umeå, org.nr. 794000-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekorren 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. 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 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 Ekorren 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 den 4/5 2023



Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ylva Lestander
Av föreningen vald revisor