



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hede i Umeå

794000-0891

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hede i Umeå, 794000-0891 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 1954 respektive 1957 på fastigheten Kraften 9 och Kraften 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 15 och 17 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Lägenheter (bostadsrätt)	107	8 055
Lokaler (bostadsrätt)	38	3 510
Lokaler (hyresrätt)	15	503
		<hr/>
		12 068
Garage	5	
Parkeringsplatser med tak	11	
Parkeringsplatser utan tak	10	
Parkeringsplatser i kulvert	7	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Utbyte av radiatorventiler och termostater	2017 Renoverat återstående femton balkonger
2015 Renovering av tre balkonger	2018 Ombyggnation av lokal till fritidslokal
2015 Injustering av värmesystemet	2018 Renovering av pumpgröp i UC
2015 Ombyggnad av lokal till två BRF-lgh	2018 Nytt ventilationsaggregat till Mekka
2016 Renoverat nio balkonger	2018 Ombyggnation av lokal för Texas Longhorn
2016 Separerat värmekretsar för bostäder och vent.	2018 Tätskiktsbyte av butikstaken
2016 Installerat luft- och partikelfilter	2020 Ombyggnad lokal till cykelförråd
2016 Klätt in hissörrarna med rostfri plåt	2021 Tvättning och målning fasad mot busstation
2016 Kompletterat Mekkas ventilationsystem	2022 Nytt ventilationsaggregat restaurang Gandhi
	2023 Ny asfalt på garageplanen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-05-03. Då konstaterades lösa plattor vid entré 17C, behov av målning av ventilationsgaller, byte av plåtlist Bahnhof, byte av kopparplåt g.a BDG Diner, fog vid hörnet på Köksbaren, Mekka skyltfönster, skifferfogar Rådhusplanaden och förrådsdörr till Mekkas förråd.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt fasadrenovering, nytt låssystem, nytt styrsystem och utfasning av gamla lysrörsarmaturer.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 797 kr/m² bostadslägenhetsyta. Utifrån den för år 2024 upprättade budgeten, beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 4% under 2024.

Årets avsättning till underhållsfond 318000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 438 kr/mån av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Olofsson	ordförande
Maja Mörk	vice ordförande
Monica Lindström	ledamot
Christer Norman	ledamot
Monika Sandgren	ledamot
Andreas Resar	ledamot, sekreterare
Håkan Ottosson	HSB-ledamot
Josefin Mikaelsson	suppleant
Henrik Näslund	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Olofsson, Monica Lindström, Monika Sandgren, Andreas Resar, Håkan Ottosson, Josefin Mikaelsson och Henrik Näslund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Olofsson, Maja Mörk, Andreas Resar, Leif Gustafsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Peder Hellman med Wigert Sjöberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lennart Persson (sammankallande), Lars-Gunnar Sandgren samt Leif Gustafsson.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté arrangerar löpande trivselarrangemang för medlemmar i föreningen. Kommittén har under året haft fyra möten och anordnat samlar dagar för fettisdag, städkväll med förtäring och mingel, fika på kanelbullens dag och advents- och glöggmingel i Oasen.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Leif Gustafsson samt Maja Mörk som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-16. På stämman deltog 22 medlemmar.

Under föreningsstämman inkom följande motioner:

1. Förslag att använda gemensamt cykelförråd till verkstads/hobbylokal. Stämman avslog motionen och gav styrelsen i uppdrag att verka för att hitta en lämplig lokal.
- 2.. Första beslut att anta nya normalstadgar.

Extra föreningsstämma har hållits 2023-12-11. I extrastämman deltog 20 medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att i andra läsningen anta de nya normalstadgarna.

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Leif Gustafsson.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Hede äger 42 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 34558 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 6,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 16166 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 34558 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 170 (169), 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.

Styrelsen har ambitionen att se över hemsidan och skapa policydokument för ett antal frågor som behöver ett konsekvent handlande från föreningens sida.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	9 474	9 292	9 288	9 303	9 312
Resultat efter fin.poster i tkr	724	1 025	1 257	1 259	1 827
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	797	634	634	634	634
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	481	454	443	410	387
Energikostnad, kr/m2 totalyta	171				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 913	2 963	3 005	3 080	3 131
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 040				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,6	1,1	0,9	1	0,9
Räntekänslighet i %	3,8				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	246	228	242	214	189
Soliditet i %	47,2	46,6	45,6	43,9	42,4
Sparande, kr/m2 totalyta	189	263	257	257	300

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

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

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

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

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

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

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

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med totalt 167 029 kr varav 119 630 avser vinst vid försäljning av fondandelar och 47 399 kr avser återföring av nedskrivning av fondandelar.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 153 834 kr. Under året har föreningen amorterat 407 224 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 86 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	520 842	18 738 344	2 735 052	9 601 871	1 012 851
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 012 851	-1 012 851
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-80 416	80 416	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			318 000	-318 000	
Årets resultat					687 170
Vid årets slut	520 842	18 738 344	2 972 636	10 377 138	687 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	10 377 138
Årets resultat	687 170
Totalt att disponera	11 064 308

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **11 064 308**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 474 494	9 291 922
Övriga rörelseintäkter	3	102 527	390 915
		<u>9 577 021</u>	<u>9 682 837</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 804 275	-5 452 386
Underhåll	5	-80 416	-367 476
Övriga externa kostnader	6	-218 634	-173 798
Personalkostnader	7	-442 808	-463 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 683 058	-1 781 662
		<u>-8 229 191</u>	<u>-8 238 986</u>
Rörelseresultat		1 347 830	1 443 851
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		167 029	-47 399
Ränteintäkter och liknande resultatposter		142 269	16 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-932 690	-387 676
		<u>-623 392</u>	<u>-418 867</u>
Resultat efter finansiella poster		724 438	1 024 984
Resultat före skatt		724 438	1 024 984
Aktuell skatt		-37 268	-12 133
Årets resultat	10	687 170	1 012 851

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	49 158 983	49 757 539
Pågående nyanläggningar och förskott	12	6 879 088	218 385
		<u>56 038 071</u>	<u>49 975 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	9 950 617	15 111 711
		<u>9 950 617</u>	<u>15 111 711</u>
Summa anläggningstillgångar		65 988 688	65 087 635
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager</i>			
Bostadsrätter i lager		150 000	150 000
		<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 256	1 491
Aktuell skattefordran		-	13 033
Övriga fordringar	14	87 669	20 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	236 197	256 423
		<u>376 122</u>	<u>291 015</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 085 854	4 409 547
Summa omsättningstillgångar		4 611 976	4 850 562
SUMMA TILLGÅNGAR		70 600 664	69 938 197

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		520 842	520 842
Upplåtelseavgift		18 738 344	18 738 344
Yttre underhållsfond	16	2 972 636	2 735 052
		<u>22 231 822</u>	<u>21 994 238</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 377 138	9 601 871
Årets resultat		687 170	1 012 851
		<u>11 064 308</u>	<u>10 614 722</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		33 296 130	32 608 960
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11 17,21	-	19 290 209
Övriga långfristiga skulder		15 450	15 050
		<u>15 450</u>	<u>19 305 259</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	35 153 834	16 270 849
Leverantörsskulder		807 529	367 993
Aktuell skatteskuld		15 477	-
Övriga skulder	19	7 926	114 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 304 318	1 270 463
		<u>37 289 084</u>	<u>18 023 978</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 600 664	69 938 197

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	1 347 830	1 443 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	47 399	-47 399
Avskrivningar	1 683 058	1 781 662
	<u>3 078 287</u>	<u>3 178 114</u>
Erhållen ränta	142 269	16 208
Erlagd ränta	-892 961	-338 431
Betald skatt	-37 267	-12 134
	<u>2 290 328</u>	<u>2 843 757</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-125 342	33 786
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	382 626	130 055
	<u>2 547 612</u>	<u>3 007 598</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 745 205	-11 979
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 266 514
Avyttring av finansiella tillgångar	5 280 724	
	<u>-2 464 481</u>	<u>-2 278 493</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-407 224	-507 224
Mottagna depositioner	400	-1 000
	<u>-406 824</u>	<u>-508 224</u>
Årets kassaflöde	<u>-323 693</u>	<u>220 881</u>
Likvida medel vid årets början	<u>4 409 547</u>	<u>4 188 666</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>4 085 854</u>	<u>4 409 547</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	4 085 854	4 409 547
	<u>4 085 854</u>	<u>4 409 547</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) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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.

Intäkteredovisning

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 589kr/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 ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och 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
*Avgifter	9 198 426	9 026 720
Hysesintäkter	400 635	397 176
Intäkter el	16 668	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 637	22 672
Intäkter gemensamhetsutrymmen	18 126	21 550
	9 650 492	9 468 118

Avgår

Avgiftsbortfall	-176 196	-176 196
Rabatter/Avdrag	198	-
	9 474 494	9 291 922

* I årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och internet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	102 527	390 915
	102 527	390 915

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	781 216	637 014
Snöröjning och halkbekämpning	299 890	166 624
Reparationer	799 608	837 336
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	336 963	377 027
Uppvärmning	1 276 824	1 160 008
Vatten	454 748	430 242
Renhållning	309 192	262 317
Förvaltningskostnader	310 660	324 180
Försäkring	300 223	277 834
Fastighetsskatt/avgift	471 053	463 563
Kommunikation och media		
Datakommunikation	103 928	137 995
Kabel-TV	231 033	228 314
Övriga driftskostnader	128 937	149 932
	5 804 275	5 452 386

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	67 917	
Utfört underhåll installationer	12 499	316 239
Utfört underhåll huskropp utvändigt		42 937
Utfört underhåll mark		8 300
	80 416	367 476

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv mm	68 846	30 426
Telefon och porto mm	22 319	19 643
Kundförluster	498	301
Risikkostnader	52 757	33 949
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 854	33 301
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	71 360	56 178
	218 634	173 798

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	182 970	200 954
Vicevärd	180 000	180 000
Bilersättningar	1 800	1 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	5 000
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	12 973	11 138
Sociala kostnader	59 865	64 573
	442 808	463 665

Medelantal anställda
Vicevärd har varit Leif Gustafsson

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 648 986	1 749 848
Markanläggningar	34 072	31 814
	1 683 058	1 781 662

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	932 683	387 616
Övriga finansiella kostnader	7	60
	932 690	387 676

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	687 170	1 012 851
Reservering till yttre underhållsfond	-318 000	-195 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	80 417	367 476
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	449 587	1 185 327

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	92 935 274	92 935 274
Markanläggning (asfalt)	1 084 502	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	94 019 776	92 935 274
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-44 516 335	-42 734 674
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 683 059	-1 781 662
Summa ackumulerade avskrivningar	-46 199 394	-44 516 336
Bokfört värde byggnader	47 820 382	48 418 938
Bokfört värde mark	1 338 600	1 338 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	49 158 982	49 757 538
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1954/1981)	119 754 000	119 754 000
Taxeringsvärde mark:	62 349 000	62 349 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	218 385	206 406
Projektering fasad/tak över balkong	6 660 703	11 979
Redovisat värde vid årets slut	6 879 088	218 385

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	277 200	277 200
Stratega 15 (avyttrad under året)	-	5 161 094
Stratega 30	9 672 917	9 672 917
	9 950 617	15 111 711
Marknadsvärde Stratega 15 (avyttrad under året)	-	5 161 094
Marknadsvärde Stratega 30	11 102 679	10 160 198

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	77 850	-
Skattekonto	9 819	20 068
	87 669	20 068

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	24 619	21 552
Kabel TV	58 449	57 735
Webforum	-	6 188
Fastighetsförsäkring	103 223	93 839
Förskottsbetald moms	49 906	77 109
	236 197	256 423

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 735 052	2 907 528
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	318 000	195 000
Ianspråktagande av yttre fond	-80 416	-367 476
Fondbehållning vid årets slut	2 972 636	2 735 052

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 39758254731	2024-03-15	4,48	4 449 859	4 557 083
Nordea 39758380753	2024-11-18	4,46	15 763 625	15 763 625
Nordea 39788943616	2024-12-18	0,95	14 940 350	15 240 350
Totala skulder på bokslutsdagen			35 153 834	35 561 058
Nästa års amortering			-507 224	-507 224
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 028 896	-2 028 896
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			32 617 714	33 024 938
Totala skulder på bokslutsdagen			35 153 834	35 561 058
Avgår kortfristig del			-35 153 834	-16 270 849
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	19 290 209

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	507 224	507 224
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	34 646 610	15 763 625
	35 153 834	16 270 849

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	4 999	4 999
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 547	1 547
Momsskuld	-	108 472
Övriga kortfristiga skulder	1 380	-345
	7 926	114 673

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	97 690	57 961
Förutbetalda avgifter/hyror	719 032	844 417
Borevision	20 739	15 000
El	90 052	136 807
Fjärrvärme	186 619	182 926
Renhållning	14 099	-
Snöröjning	38 140	32 186
Övrigt	137 947	1 166
	1 304 318	1 270 463

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	50 288 400	50 288 400
Skriftliga pantbrev	670 000	670 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 958 400	50 958 400

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Umeå 2024-.....-.....

Mats Olofsson

Maja Mörk

Monica Lindström

Christer Norman

Monika Sandgren

Andreas Resar

Håkan Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -.....-.....

Peder Hellman
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 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 Hede i Umeå, org.nr. 794000-0891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hede 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. Revisoremas 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 Hede 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.

Umeå

.....
Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Peder Hellman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:46:45



HÅKAN OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:01:04



ANDREAS RESAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 10:03:40



MAJA MÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:08:01



MONIKA SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:52:56



MONICA LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:03:54



CHRISTER NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:19:36



PEDER HELLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:53:37



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:34:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PEDER HELLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:45:16



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:33:39



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.