



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lönnen i Umeå
794000-0925

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Lönner i Umeå, 794000-0925 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 1964 på fastigheten Lönner 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Tallparksvägen 17 A-C, Sandhallavägen 5 A-C i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Bostäder (bostadsrätt)	42	3 083
Förråd		105
		<hr/> 3 188

På föreningens fastigheter finns 46 parkeringsplatser varav 4 st är laddplatser och 4 st är besöksparkering.

Underhåll

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

2022-2023: Färdigställande av renovering av parkeringsplatser och driftsättning av lösning för laddstolpar

2022: Bytt källardörrar, installerat nya nedfarter till källare

2022: Ommålning av golv, väggar och tak i frysrummet på Tallparksvägen

2021: Nya motorvärmastolpar på Tallparksvägen och Sandhallavägen

2021: Omläggning av asfaltsytor på parkeringsplatserna vid Tallparksvägen

2020: Byte takfläktar samt renoverat elsystemet

2017: Bytt fönster och lägenhetsdörrar, bytt belysning i källare och förråd, relining avloppsledning i bottenplattan och bytt hårdvara i datasystem. Besiktning av lägenheter.

2015: Diverse energiåtgärder

2014: Utbyte staket runt lekpark, installerat 3 motorvärmastolpar samt tecknat avtal om energiåtgärder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Skyddsrummen på Sandhallavägen och Tallparksvägen är besiktigade och kompletterade med det som ansågs saknas
- Bytt källardörrar
- Färdigställt markarbeten ner till ingångarna på baksidan
- OVK samt takbesiktning

Vid takbesiktningen och OVK konstaterades att inga vidare åtgärder krävs

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av tvättstugan på Tallparksvägen
- Fasadtvätt på norrsidan av båda fastigheterna

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 722 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 8% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond med 139 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Lina Zakrisson	ordförande
Mattias Jonsson	vice ordförande
Steffen Renklint	sekreterare
Sara Haldebo Englund	vice sekreterare
Bilal Farhat	ledamot
Per Johansson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Inga Lundström
Frida Wikner

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bilal Farhat

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lina Zakrisson, Mattias Jonsson, Steffen Renklint och Sara Haldebo Englund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Olivia Veryutina med Susanne Grundberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Emanuel Lindgren och Benkt Lundström.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Lina Zakrisson samt Mattias Jonsson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 13 medlemmar.

Inga inkomna motioner.

Väsentliga avtal

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

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Lönner äger 38 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 31 267 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 6,3 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 14 627 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 31 267 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 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 51. 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 357	2 269	2 241	2 233	2 231
Resultat efter fin.poster i tkr	-187	231	101	367	274
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	722	701	701	701	701
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	523	430	441	431	406
Energikostnad, kr/m2 totalyta	180	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 856	2 843	2 867	2 404	2 428
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 953	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,9	1,2	1,2	1,3	1,3
Räntekänslighet i %	4,1	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	436	440	441	476	446
Soliditet i %	26,7	27,1	26,4	27,1	26,6
Sparande, kr/m2 totalyta	90	189	185	189	212

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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 104 145 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 114 år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på ökade rörelse- och räntekostnader samt avskrivningar. Föreningen har under året också gjort underhållsåtgärder som även det bidragit till det negativa resultatet. Sett till flerårsöversikten har föreningen visat positiva resultat de senaste fyra åren samt bra sparande. Så årets redovisade underskott bör inte påverka framtida möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Kassaflydesanalysen påvisar ett negativt kassaflyde och det beror på ökade kostnader samt finansiering av markarbeten. Den upprättade budgeten för 2024 påvisar ett positivt kassaflyde.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	258 566	1 421 426	1 817 133	231 344
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-07			231 344	-231 344
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-170 481	170 481	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		139 000	-139 000	
Årets resultat				-186 844
Vid årets slut	258 566	1 389 945	2 079 958	-186 844

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 079 958
Årets resultat	-186 844
Totalt att disponera	1 893 114

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 893 114**

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	2 357 447	2 268 905
Övriga rörelseintäkter	3	6 845	4 849
		<u>2 364 292</u>	<u>2 273 754</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 668 801	-1 387 775
Underhåll	5	-170 481	-106 925
Övriga externa kostnader	6	-41 261	-57 786
Personalkostnader	7	-107 362	-107 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-302 368	-271 556
		<u>-2 290 273</u>	<u>-1 931 518</u>
Rörelseresultat		74 019	342 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	265	196
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-261 128	-111 088
		<u>-260 863</u>	<u>-110 892</u>
Resultat efter finansiella poster		-186 844	231 344
Resultat före skatt		-186 844	231 344
Årets resultat	11	<u>-186 844</u>	<u>231 344</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	11 188 748	10 252 983
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	864 763
		<u>11 188 748</u>	<u>11 117 746</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	14	251 300	251 300
		<u>251 300</u>	<u>251 300</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 440 048</u>	<u>11 369 046</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 767 136	2 302 295
Övriga fordringar	15	10 289	10 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59 253	55 455
		<u>1 836 738</u>	<u>2 368 317</u>
<i>Kassa och bank</i>		534	799
Summa omsättningstillgångar		<u>1 837 272</u>	<u>2 369 116</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 277 320</u>	<u>13 738 162</u>

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		258 566	258 566
Yttre underhållsfond	17	1 389 945	1 421 426
		<u>1 648 511</u>	<u>1 679 992</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 079 958	1 817 133
Årets resultat		-186 844	231 344
		<u>1 893 114</u>	<u>2 048 477</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 541 625	3 728 469
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	5 054 145	5 134 145
		<u>5 054 145</u>	<u>5 134 145</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	4 050 000	4 050 000
Leverantörsskulder		107 792	4 679
Aktuell skatteskuld		5 880	6 684
Fond för inre underhåll	20	91 360	96 025
Övriga skulder	21	-	1 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	426 518	717 020
		<u>4 681 550</u>	<u>4 875 548</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 277 320	13 738 162

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	74 019	342 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	302 368	271 557
	<u>376 387</u>	<u>613 793</u>
Erhållen ränta	265	196
Erlagd ränta	-220 590	-100 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156 062	513 883
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 730	-2 580
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-234 386	323 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-82 054	834 694
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-373 370	-841 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-373 370	-841 188
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	-535 424	-86 494
Likvida medel vid årets början	2 303 094	2 389 588
Likvida medel vid årets slut	1 767 670	2 303 094
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	534	799
Avräkning HSB Norr ek för	1 767 136	2 302 295
	<u>1 767 670</u>	<u>2 303 094</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% 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 omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 226 444	2 161 548
Hysesintäkter	94 545	88 392
Intäkter el	7 896	5 796
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 762	11 069
Intäkter gemensamhetsutrymmen	11 800	2 100
	2 357 447	2 268 905

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga intäkter, öresavrundning mm	6 845	4 849
	6 845	4 849

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	332 064	253 909
Snöröjning och halkbekämpning	135 227	83 070
Reparationer	169 525	92 644
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	91 386	79 191
Uppvärmning	335 261	306 285
Vatten	147 375	136 383
Renhållning	66 393	53 480
Förvaltningskostnader	149 892	138 950
Försäkring	46 005	43 448
Fastighetsskatt/avgift	68 418	65 478
Kommunikation och media		
Datakommunikation	87 841	100 949
Kabel-TV	39 414	33 988
	1 668 801	1 387 775

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (frysrum, dörrar källare)	-	88 325
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (skyddsrum)	99 625	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt (entrétak)	-	18 600
Utfört underhåll garage och parkering (personskyddsautomater)	70 856	-
	170 481	106 925

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	8 361	12 100
Telefon och porto mm	5 070	9 034
Risk- och bankkostnader	451	13 823
Bolagsverket, gåvor m.m	7 930	5 475
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 449	17 354
	41 261	57 786

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	65 767	63 276
Vicevärd	14 000	14 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Övriga personalkostnader	2 012	4 618
Sociala kostnader	22 083	22 082
	107 362	107 476

Vicevärd har varit Örjan Karlsson

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	292 022	271 556
Markanläggningar	10 346	-
	302 368	271 556

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	265	196
	265	196

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	260 765	111 055
Övriga finansiella kostnader	363	33
	261 128	111 088

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-186 844	231 344
Reservering till yttre underhållsfond	-139 000	-103 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	170 481	106 925
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-155 363	235 269

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 927 817	17 927 817
-Årets anskaffningar (markarbeten)	1 238 133	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 165 950	17 927 817

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-7 765 584	-7 494 027
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-302 368	-271 557
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 067 952	-7 765 584

Bokfört värde byggnader	11 097 998	10 162 233
Bokfört värde mark	90 750	90 750
Summa bokfört värde byggnader och mark	11 188 748	10 252 983

Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1964)	31 106 000	31 106 000
Taxeringsvärde mark:	16 062 000	16 062 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	864 763	23 575
Markarbeten	373 370	841 188
Omklassificering markarbeten	-1 238 133	-
Redovisat värde vid årets slut	-	864 763

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	250 800	250 800
251 300	251 300	

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 289	10 567
10 289	10 289	10 567

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	50 454	46 005
Bredband/kabel-tv	8 799	9 450
59 253	59 253	55 455

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 421 426	1 425 351
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	139 000	103 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-170 481	-106 925
Fondbehållning vid årets slut	1 389 945	1 421 426

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2025-11-25	3,740	5 134 145	5 214 145
Swedbank	2024-01-28	5,302	3 970 000	3 970 000
Totala skulder på bokslutsdagen			9 104 145	9 184 145
Nästa års amortering			-80 000	-80 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-320 000	-320 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 704 145	8 784 145
Totala skulder på bokslutsdagen			9 104 145	9 184 145
Avgår kortfristig del			-4 050 000	-4 050 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 054 145	5 134 145

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 000	80 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 970 000	3 970 000
	4 050 000	4 050 000

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	96 025	96 025
Uttag under året	-4 665	-
Vid årets slut	91 360	96 025

Not 21 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	-	1 140
	-	1 140

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	62 277	21 739
Förutbetalda avgifter/hyror	199 373	186 872
Borevision	10 800	11 500
El	30 157	32 213
Fjärrvärme	46 953	78 199
Vatten	37 820	33 954
Renhållning	16 024	12 509
Snöröjning	14 614	30 219
Övrigt	8 500	309 815
	426 518	717 020

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 284 145	9 284 145
Pantbrev i eget förvar	99 000	99 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	9 383 145	9 383 145
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lina Zakrisson

Mattias Jonsson

Steffen Renklint

Sara Haldebo Englund

Bilal Farhat

Per Johansson

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

Olivia Veryutina

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor



Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringsför nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lönner i Umeå, org.nr. 794000-0925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lönner 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 Lönne 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 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

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olivia Veryutina
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LINA ZACKRISSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:38:24



PÄR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:56:57



STEFFEN RENKLINT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:11:27



MATTIAS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:19:59



SARA ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:57:07



BILAL FARHAT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:04:59



OLIVIA VERYUTINA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:55:35



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:51:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OLIVIA VERYUTINA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:56:08



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:51:14

