



HSB Brf Biologigränd i Umeå

794000-3697

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Biologigränd i Umeå, 794000-3697 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 1970 på fastigheten Licentiaten 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Biologigränd 1-51 i Umeå. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring 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>
Lägenheter (bostadsrätt)	283	19 574
Lägenheter (hyresrätt)	67	3 586
Bostäder	350	23 160
Lokaler (hyresrätt)	2	105
Föreningen tillhandahåller parkering enligt följande;		
Varmgarage	61	976
Kallgarage	60	960
MC-platser	7	56
Carport	28	
Bilplatser	151	
Laddplatser	6	
Summa	313	25 257

Underhåll

Stambyte gjordes 1996. Underhållsspolning 2006 och 2015.

Våren 2021 beslutade styrelsen att bidrag till bostadsrättshavare utgår med max 3000 kronor för byte av golvbrunn och 3000 kr för tvingande rördragning (Säker Vatten) vid fackmannamässig renovering av våtrum.

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

2022

- Föreningen påbörjade detta år projektet "HÅLLBARA INVESTERINGAR". Upprinnelsen var när styrelsen 2019 - 2020 inledde planeringen för fönsterbyte 2023. Vi började förstå att flera underhåll och investeringar tillsammans kunde bidra till minskade driftskostnader för föreningen och därmed skapa förutsättningar för att på sikt hålla ner avgifterna. Detta resulterade i att vi samtidigt som fönsterbytet också ville uppgradera ventilationen, renovera delar av faserna, möjliggöra återvinning av spillvattenvärme och installera solenergi. Den totala projektsumman beräknades då till 128 881 000 kr. Finansieringen sker dels från nya lån, dels från ett energieffektiviseringsbidrag på 29 699 488 kr från Länsstyrelsen. Halva bidraget utbetalas under 2023. Resterande summa utbetalas när projektet avslutas juli 2024. Åtgärderna för dessa projekt beräknades i december 2022 års siffror sänka föreningens driftskostnader med 1 033 000 kWh
- Installation av fibernät
- Gästrummet har fått nya möbler och genomgått en ansiktslyftning

2021

- Avslutat relining av samtliga avloppsledningar i husens kulvertar och källargångar.
- Spygatter utbyta i gamla soprummen vid entrédörrarna.

2020

- Relining av avloppsledningar i X, V och R- husens källargångar.
- Nya Kallvattenledningar i X och V-husen.
- Belysning med "up light" på två av pilarna vid R-gården
- Grävning (utjämning) för att höja P-ytan väster om garaget.
- Brandsläckare är installerade i fritidslokalen, tvättstugor och garage.

2019

- Samtliga vindskydd är renoverade och underhållna.
- Kodlås med taggsystem till källare, fritidslokaler och garage är installerat.

2018

- Byte av samtliga rökluckor och installation av elektrisk mekanism do.
- Renovering av samtliga tvättstugor inklusive installation av helt ny maskinpark

2017

- Energiåtgärder i husen på Biologigränd 42 till 51.
- Grävningsarbete mot Assistentvägen har ägt rum för att installera en back-ventil mot kommunens dagvattenledning för att förhindra vattenskador i våra fritidslokaler
- Under 2017 infördes tagg-system för bokning av tvättstugorna via internet.
- Gymlokalen utrustades med ljuddämpande åtgärder.
- Föreningen införde oktober 2017 individuell mätning av elförbrukning.

2016:

- Slutfört fullständig el-renovering i bostadsrätterna och gemensamhetsutrymmen.
- Byte av samtliga köksfläktar
- Målning av golv och väggar i källargångar
- Byte av vitvaror (kyl/frys) i samtliga hyresrätter
- Större trädgårdsupprustning vid Biologigränd 50 - 51.
- Byte till säkerhetsdörrar i hela föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt med fönsterbytet med FX-ventilation, återvinning av spillvattenvärme samt byte av fasadtegel på söderväggar.

Man har också gjort 6 nya laddplatser under året.

Styrelsen genomförde stadgeenlig besiktning 2023-08-29. Det konstaterades att förutom de pågående projekten är föreningens tillstånd gott. Mindre underhåll sker som vanligt.

Styrelsen uppdaterar årligen föreningens 30-åriga underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen att avsluta pågående projekt i juli 2024. Under hösten 2024 och våren 2025 planeras återställning av föreningens yttre ytor samt asfalteringsarbeten och föryngring av träd och buskar. Föreningen behöver även de närmaste åren upgradera låssystemet och element/radiatorer.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutade då att höja avgifter för bostadsrätter, hyra för förråd, bilplatser, garage och carports, med 10 % fr.o.m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 678 kr/m2 bostadsrättslägenhetsyta. Hyrorna för föreningens 67 hyresrätter följer hyresförhandlingarna mellan allmännyttan och hyresgästföreningen. Dessa brukar träda i kraft 1/7 årligen.

Avsättningen till underhållsfonden är för bokslutsåret 679 000 vilket överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 500kr.

Styrelsen har följande sammansättning:

Bertil Sawert	ordförande
Folke Lindström	vice ordförande
Elisabeth Olivius	sekreterare
Tove Svalstedt	vice sekreterare
Jan Eirell	ledamot/it-ansvarig
Dara Kalathe	ledamot
Joakim Eklöf	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Kerstin Wass
Markus Lindgren

Extern firmatecknare
Vicevärd Jan Elfving

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bertil Sawert, Elisabeth Olivius och Jan Eirell samt bland suppleanterna Markus Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Sawert, Folke Lindström, Elisabeth Olivius och Jan Elfving, två i förening.

Revisorer har varit Pär Nyman med Anita Dreyer Pärkiömäki som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Ulla-Britt Öberg (sammankallande), Jenny Häggström, Staffan Morin.

Studie och fritidsverksamhet

Studie och fritidsverksamhet - Social miljö

Fritidskommittén har under året bestått av Ulla Öberg, Richard Dieser, Lovisa Jacobsson, Daisy Bodén, Ligaya Wikström, Genet Tekeste, Claudio Valenzuela och Ellen Öhman. Fritidskommittén har under verksamhetsåret som vanligt varit aktiva vid föreningens gemensamma aktiviteter. Det gäller allt ifrån årsstämma, städ- och planteringskväll och aktiviteter som gått av stapeln under året. Fritidskommittén har då bl.a. ansvarat för att ordna fika och tilltugg. Kommittén har genom åren organiserat våffeldag, surströmmingsfest och eller adventsfika. Under 2023 har fritidskommittén även snyggat till Biljardrummet. Därutöver har kommittén ansvarat för inköp av material och utrustning samt skötsel av vår fritidslokal.

Slutligen har vi mitt emot gymmet ställt i ordning ett rum där våra boende kan reparera sin cykel. Vi håller med verktyg till detta. Hör av dig till vicevärden för mer information.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Folke Lindström med Bertil Sawert som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 Vid stämman deltog 45 medlemmar. Vid stämman antogs nya normalstadgar för 2023 med aklamation.

Följande motioner inkom till stämman:

Motion 1. Mer gräs åt folket!

Föreningsstämman godkänner styrelsens yrkande att motionen är besvarad, i och med att arbete med att lämna fler ytor oklippta redan pågår.

Motion 2 Mer tejp åt folket!

Föreningsstämman beslutar att föreningen monterar ny gul/svart markeringstejp på samma sätt som tidigare, enligt styrelsens förslag.

Motion 3 Vattentunnor på gårdarna.

Föreningsstämman beslutar att avslå motionen, enligt styrelsens förslag.

Motion 4 Insynsskydd till konditionsrummet.

Föreningsstämman godkänner styrelsens yrkande att anse motionen besvarad, i och med att frostade fönster kommer efter bytet och insynsskyddande spray kommer appliceras fram till dess.

Motion 5 Nya bokningsbara kvällstider fritidslokalen.

Föreningsstämman beslutar att bifalla motionen enligt styrelsens förslag, och ändra de bokningsbara tiderna till fram till 22 söndag-torsdag och fram till 23 fredag och lördag.

Motion 6 Nya bokningsbara tider bastun.

Föreningsstämman beslutar att bifalla motionen enligt styrelsens förslag, och ta bort de förbokade bastutiderna för herrar respektive damer.

En extra föreningsstämma hölls 2023-10-05. 20 medlemmar deltog. Stämman hölls angående att anta de nya normalstadgarna i en andra läsning. Föreningsstämman beslutade med acklamation (20 ja-röster) att anta 2023 års normalstadgar för HSB Brf Biologigränd.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bahnhof
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi/HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Biologigränd äger 584 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 480522 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 96,1 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 224788 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 480522 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.

Under 2023 hämtade HSB Vind igen en del av tidigare års värdeminskning, därför återfördes en del av den tidigare utförda nedskrivningen av Brf Biologigränds andelar.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 408 (405) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förvaltningspolicy

Styrelsen har ambitionen att på bästa sätt förvalta föreningens tillgångar. Ett led i detta är att försöka hålla en hög kunskapsnivå inom styrelsen både när det gäller praktiskt styrelsearbete som teknisk och ekonomisk kunskande. Styrelsens grundpolicy är att alla styrelsens ledamöter skall förkovra sig i de förvaltningskurser som leds av HSB Norr. Styrelsen är en aktiv förvaltare av föreningens likvida medel och lån. I dagsläget har vi kontinuerligt stort fokus på räntor och bindningstider som kan gynna föreningen optimalt.

Miljöpolicy

Föreningens målsättning att hålla en trovärdig miljöprofil innebär att varje enskilt beslut, så långt det är möjligt, skall vara såväl ekonomiskt som ekologiskt som socialt hållbar. Sedan 2000 har vi därför kontinuerligt investerat i åtgärder för att sänka våra el- och värmekostnader. Nu senast under 2023/2024 de "Hållbara investeringarna" ovan. År 2009 tecknade föreningen ett klimatavtal med HSB som, innebar att föreningens målsättning var att minska sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 % från 2000 fram till 2023. Uppsatta delmål; att till år 2012 minska med 10 procent, till år 2016 med 20 procent och till år 2020 med 30 %. Målet 40 % nåddes 2022.

Föreningen köper sedan 2010 enbart "grön el".

Totalrenovering av all el-dragning genomfördes 2015 - 2016. Vi har rörelsestyrd belysning i entréer, trapphus och källargångar samt uppgraderat motorvärmare med timer. Vår utomhusbelysning är försedd med lågenergilampor.

Föreningens miljöarbete startade redan på 1990-talet och innebär idag att cirka hälften av våra lägenheter idag komposterar sina hushållssopor. Ambitionen att klara av en hög grad av källsortering ligger fast. Våra medlemmar skiljer ut organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor. Sopsorteringen har under åren gett föreningen avsevärt mindre mängd sopor vilket vi är mycket stolta över eftersom vi betalar per kilo sopor som forslas bort. Tyvärr är det periodvis lite si och så med sorteringen från några av våra boenden. Vilket vi försöker avisera om i vårt informationsblad om bättring. Föreningens avtal om att låta våra boende lämna grovsopor sades abruptt upp av leverantören i maj. Vi har sedan dess sökt kontakt med en eventuell annan leverantör och hoppas att under våren 2024 kunna teckna ett nytt avtal om hämtning av grovsopor.

Under 2025 kommer återvinningsgården förmodligen försvinna varför vi behöver bygga ut våra soprum till så kallade "Miljörum" där endast vi boende på Biologigränd ska sortera organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor men då även sortera plast, plåt, glas och wellpapp

Arbete med yttre grön miljö

Träd och buskar beskärts kontinuerligt. Träd och gröna växter är värdefulla för vår trevnad och bidrar positivt till vår yttre estetiska boendemiljö. I samband med fönster och fasadbytet har tyvärr en del växter behövt tas bort. Dessa kommer vi att ersätta med nya bärbuskar och eller fruktträd. Under 2024 vill styrelsen kalla till medlemsmöte för intresserade att påverka återställandet av vår yttre miljö. Där vill vi förutom att presentera "ramarna" försöka få en dialog med boende om hur vi i stora penseldrag kan tänka kring föreningens yttre miljö i allmänhet

Kultur

I samband med kulturhuvudstadsåret 2014 fick styrelsen, med stämmans godkännande, möjlighet att använda medel i storleksordningen 50 000 kr till konst och utsmyckning av föreningens mark och byggnader. I ett samarbete med konsthögskolan här i Umeå resulterade detta i två installationer/konstverk. Ett med namnet Bio 52, som är placerat på västra gaveln av hus A. Stämman biföll även under 2015 och 2016 styrelsens förslag att utveckla denna idé. Samarbetet med konsthögskolan har fortsatt och resultatet av konstutsmyckningen. Den 14 oktober 2018 invigs konstverket Transition Transmission vid kullen. Efter pågående stora projekt räknar vi med att fortsätta denna process. Kanske kan detta samtidigt rymmas under arbete med yttre grön miljö?

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	18 225	17 518	16 991	16 613	16 372
Resultat efter fin.poster i tkr	323	254	2 791	3 295	2 280
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	678	623	599	587	575
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	70	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	529	548	463	419	461
Energikostnad, kr/m2 totalyta	229	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 708	3 109	1 437	1 474	1 512
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	6 074	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,8	1,5	0,9	1	1
Räntekänslighet i %	9,4	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	433	447	487	526	537
Soliditet i %	15,7	20,6	40,1	36,1	32,9
Sparande, kr/m2 totalyta	96	140	238	233	213

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 försäkringsersättningar, försäkringsskador samt avgifter för juridiska åtgärder

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 118 901 480 kr. Under året har föreningen amorterat 1 931 636kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 026 700	10 403 549	14 751 218	252 859
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-25			252 859	-252 859
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-144 533	144 533	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		679 000	-679 000	
Årets resultat				321 512
Vid årets slut	1 026 700	10 938 016	14 469 610	321 512

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	14 469 610
Årets resultat	321 512
Totalt att disponera	14 791 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	14 791 122
--------------------------------	-------------------

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	18 224 951	17 518 404
Övriga rörelseintäkter	3	1 209 587	180 701
		<u>19 434 538</u>	<u>17 699 105</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-13 368 664	-12 760 262
Underhåll	5	-144 533	-916 171
Övriga externa kostnader	6	-240 615	-263 262
Personalkostnader	7	-878 946	-628 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 270 479	-2 078 399
		<u>-16 903 237</u>	<u>-16 646 825</u>
Rörelseresultat		2 531 301	1 052 280
Finansiella poster			
Resultat från ned/uppskrivning av andelar	9	289 664	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	146 398	1 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 644 586	-799 317
		<u>-2 208 524</u>	<u>-798 042</u>
Resultat efter finansiella poster		322 777	254 238
Resultat före skatt		322 777	254 238
Aktuell skatt		-1 265	-1 379
Årets resultat	12	<u>321 512</u>	<u>252 859</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	13	54 240 843	55 731 052
Inventarier	14	204 206	224 914
Pågående nyanläggningar och förskott	15	87 308 550	9 845 241
		<u>141 753 599</u>	<u>65 801 207</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	16	1 433 027	1 433 027
Andel i HSB Norr ek för		3 691 964	3 402 300
		<u>5 124 991</u>	<u>4 835 327</u>

Summa anläggningstillgångar

146 878 590	70 636 534
--------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		35 056	28 590
Avräkning HSB Norr ek för		4 705 450	57 095 903
Övriga fordringar	17	154 129	51 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	548 106	489 521
		<u>5 442 741</u>	<u>57 665 422</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	19	18 000 000	-
		4 385	4 309
		<u>23 447 126</u>	<u>57 669 731</u>

Summa omsättningstillgångar

23 447 126	57 669 731
-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

170 325 716	128 306 265
--------------------	--------------------

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

Inbetalda insatser		1 026 700	1 026 700
Yttre underhållsfond	20	10 938 016	10 403 549
		<u>11 964 716</u>	<u>11 430 249</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		14 469 610	14 751 218
Årets resultat		321 512	252 859
		<u>14 791 122</u>	<u>15 004 077</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

26 755 838	26 434 326
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	21,26	102 510 667	59 449 740
Övriga långfristiga skulder	22	26 200	14 875 944
		<u>102 536 867</u>	<u>74 325 684</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	23	16 390 813	12 883 376
Leverantörsskulder		4 644 070	9 766 473
Aktuell skatteskuld		-11 265	-35 651
Fond för inre underhåll		2 246 140	2 202 025
Övriga skulder	24	14 882 907	50 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 880 346	2 679 853
		<u>41 033 011</u>	<u>27 546 254</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

170 325 716	128 306 264
--------------------	--------------------

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	2 531 301	1 052 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 270 479	2 078 399
	4 801 780	3 130 679
Erhållen ränta	113 998	1 275
Erlagd ränta	-2 523 789	-799 317
Betald skatt	-1 265	-1 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 390 724	2 331 258
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-110 985	-113 751
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 015 609	9 043 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 735 870	11 261 055
Investeringsverksamheten		
Erhållna bidrag för fasadprojekt	-	14 849 744
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-78 222 870	-11 801 272
Kortfristig placering	-12 400 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 622 870	3 048 472
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	48 500 000	40 000 000
Amortering av låneskulder	-1 931 636	-1 106 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 568 364	38 893 364
Årets kassaflöde	-46 790 376	53 202 891
Likvida medel vid årets början	57 100 211	3 897 321
Likvida medel vid årets slut	10 309 835	57 100 212
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	4 385	4 309
Avräkning HSB Norr ek för	4 705 450	57 095 903
Bunden placering HSB, högst 3 månader	5 600 000	-
	10 309 835	57 100 212

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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 2,3% 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 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 21,4 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 omförling 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*	12 671 760	12 185 124
Hysesintäkter	5 004 881	4 972 194
Intäkter el	584 556	451 954
Intäkter bredband	85 492	42 182
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 990	48 917
Intäkter gemensamhetsutrymmen	56 236	34 565
	18 439 915	17 734 936
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-210 520	-210 520
Rabatter/Avdrag	-4 444	-6 012
	18 224 951	17 518 404

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten, värme, kabel-tv och internet. Elförbrukning mäts och debiteras individuellt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 209 587	180 701
	1 209 587	180 701

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 346 265	2 242 894
Snöröjning och halkbekämpning	668 531	412 437
Reparationer	1 587 447	1 749 753
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	2 002 997	2 185 412
Uppvärmning	2 744 696	2 423 892
Vatten	1 047 468	1 000 829
Renhållning	459 801	372 208
Förvaltningskostnader	863 193	838 056
Försäkringar	367 639	347 769
Fastighetsskatt/avgift	602 480	577 980
Kommunikation och media		
Datakommunikation	551 677	483 028
Kabel-TV	126 470	126 004
	13 368 664	12 760 262

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Golvbyte, målning samt byte vitvaror i hyresrätter	33 424	381 320
Byte bastupanel	10 530	143 330
Byte belysning, nytt kodlås	100 579	174 886
Underhåll markytor	-	216 635
	144 533	916 171

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier, hyra tillgångar, sponsring	52 347	52 487
Telefon och porto mm	22 758	19 982
Kundförluster	1 975	120
Risikkostnader	42 511	88 525
Bolagsverket, gåvor	11 446	4 100
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	109 578	98 048
	240 615	263 262

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	279 766	225 300
Bilersättningar	18 920	13 378
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 000	7 000
Löner och övriga ersättningar	360 563	267 431
Pensionskostnader	18 320	3 463
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 663	7 038
Övriga personalkostnader	5 090	15 887
Sociala kostnader	181 624	89 234
	878 946	628 731

Medelantal anställda	1	1
Vicevärd har varit Jan Elfving		

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	2 225 705	2 033 626
Inventarier	20 709	20 709
Markinventarier	24 065	24 064
	2 270 479	2 078 399

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Återföring nedskrivning andelar HSB vind	-289 664	-
	-289 664	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkt från bundna placeringar	141 650	-
Övriga ränteintäkter	4 748	1 275
	146 398	1 275

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	2 644 514	799 317
Övriga finansiella kostnader	72	-
	2 644 586	799 317

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	321 512	252 859
Reservering till yttre underhållsfond	-679 000	-
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	144 533	916 171
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-212 955	1 169 030

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	94 913 356	81 572 475
-Årets anskaffningar, fiberdragning	759 562	13 340 880
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	95 672 918	94 913 355
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-40 226 760	-38 169 069
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 249 770	-2 057 690
Summa ackumulerade avskrivningar	-42 476 530	-40 226 759
Bokfört värde byggnader	53 196 388	54 686 596
Bokfört värde mark	1 044 455	1 044 456
Summa bokfört värde byggnader och mark	54 240 843	55 731 052
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	249 243 000	249 243 000
Taxeringsvärde mark:	123 390 000	123 390 000

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	349 168	349 167
	349 168	349 167
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-124 253	-103 545
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 709	-20 708
	-144 962	-124 253
Redovisat värde vid årets slut*	204 206	224 914
<i>*av utgående värde står konst för 142 080 kr.</i>		

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	9 845 241	11 384 850
Omklassificeringar	-	-12 500
Relining fakturor	-	1 992 961
Aktivering relining	-	-13 340 881
Fasadprojekt	78 222 870	9 061 249
Aktivering fiberuttag	-759 561	759 562
Redovisat värde vid årets slut	87 308 550	9 845 241

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	3 691 464	3 401 800
Nordea Stratega Marknadsvärde: 1 614 975	1 433 027	1 433 027
	5 124 991	4 835 327

Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	14 541	-
Skattekonto	139 588	51 408
	154 129	51 408

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkt	32 400	-
Kabel TV Tele2	31 701	31 534
Bredband Bahnhof	86 278	86 952
Miss Hosting webbhotell	-	3 396
Fastighetsförsäkring	397 065	367 639
Hyra 2023 aviserad 2024	662	-
	548 106	489 521

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Sparkonto	4 385	4 309
	4 385	4 309

Not 20 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	10 403 549	11 319 720
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	679 000	-
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-144 533	-916 171
Fondbehållning vid årets slut	10 938 016	10 403 549

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2026-11-25	3,72%	5 756 075	5 820 571
Nordea	2024-02-19	4,53%	2 437 745	2 637 745
Nordea	2024-09-18	0,65%	6 226 260	6 395 680
Stadshypotek	2025-09-30	4,78%	5 244 100	5 378 100
Nordea	2026-12-30	3,4%	5 932 640	6 095 360
Nordea	2024-12-18	4,09%	6 029 660	6 205 660
Stadshypotek	2027-04-30	2,81%	39 000 000	39 800 000
Stadshypotek	2028-06-01	3,93%	22 275 000	-
Stadshypotek	2025-12-01	4,3%	26 000 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			118 901 480	72 333 116
Nästa års amortering			-2 242 568	-1 706 636
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-8 970 272	-6 826 544
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			107 688 640	63 799 936
Totala skulder på bokslutsdagen			118 901 480	72 333 116
Avgår kortfristig del			-16 390 813	-12 883 376
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			102 510 667	59 449 740

Not 22 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Bidrag Från länsstyrelsen för fasadprojekt	-	14 849 744
Mottagna depositioner	26 200	26 200
	26 200	14 875 944

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	2 242 568	1 706 636
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 148 245	11 176 740
	16 390 813	12 883 376

Not 24 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	6 971	8 659
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 269	11 152
Momsskuld	815	5 190
Löneskatt	3 460	637
Övriga kortfristiga skulder	14 862 392	24 540
	14 882 907	50 178

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Semesterlöneskuld	38 039	52 587
Räntor	267 538	146 741
Förutbetalda avgifter/hyror	1 581 927	1 382 243
Borevision	26 905	25 385
El	518 635	711 961
Fjärrvärme	447 302	358 310
Övrigt	-	2 626
	2 880 346	2 679 853

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	130 000 000	95 220 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	130 000 000	95 220 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	854	0
---------	-----	---

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Bertil Sawert

Folke Lindström

Elisabeth Olivius

Dara Kalathe

Jan Eirell

Tove Svalstedt

Joakim Eklöf

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

Pär Nyman

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 visningen 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, markkapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från 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. Användningen (återföring) från och bundet 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 jämnar 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 Biologigränd i Umeå, org.nr. 794000-3697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Biologigränd 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 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pär Nyman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

BERTIL SAWERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:02:34



DARA KALATEH AGHAMOHAMADY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:31:07



TOVE SVALSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:04:00



FOLKE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:15:15



JOAKIM EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:16:48



JAN LENNART EIRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:32:13



ELISABETH OLIVIOUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:39:35



PÄR NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:55:59



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 14:39:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PÄR NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:58:00



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 14:41:24



HSB – där möjligheterna bor