



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Mesosten i Umeå**  
716415-2337

**2023-01-01 - 2023-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mesosten i Umeå, 716415-2337 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 1980 på fastigheten Mesosten 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hälsogränd 2-16, 20-66 (jämna nr) och Ystarvägen 2-154 (jämna nr) i Umeå Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande

	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
Bostäder (bostadsrätt)	108	11 060
Kvartershus	1	220
	109	11 280
Garageplatser	77	1 232
Bilplatser med mv	71	12 512

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen:

- byggt om två gästparkeringar till parkering boende med motorvärmastolpe.
- byte av två tvättmaskiner & två torktumlare till tvättstugan
- renovering av samlingslokalen i kvarterslokalen
- ny grill till uteplats kvartersgården
- byte armaturer garage

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-05. Vid besiktningen konstaterades att:

- plan bör göras för årligt asfaltsunderhåll
- sand bör fyllas på i lekplatserna
- målning av fasader inkl panelbyte där så krävs bör färdigställas

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmsta åren planerar styrelsen att färdigställa målning av fasader inkl panelbyte där så krävs och utföra asfaltsunderhåll enligt behov.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 655 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Utifrån den för år 2024 upprättade budgeten, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fred Burvall, Kerstin Davis och Ann Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

## Firmatecknare

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

## Revisorer

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

## Valberedning

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

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-20. 25 medlemmar deltog vid stämman.

Inga inkomna motioner.

Vid stämman togs beslut två av två att anta Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening.

## Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma avhölls 2023-04-18. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Vid stämman togs beslut ett av två att anta Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening.

**Väsentliga avtal**

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

**HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB Brf Mesosten äger 98 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 80636 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 16,1 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 37722 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 80636 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 CO<sub>2</sub>e 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 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 166 medlemmar, varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har under året hållit i ett antal medlemsaktiviteter:

- Medlemsmöte i november där det informerades om händelser under året & budget 2024
- Grannsamverkan i samarbete med Polisen förverkligades.
- Gårdslektag & grillafton.
- Välkomsträff med nya medlemmar.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	7 699	7 480	7 327	7 113	7 108
Resultat efter fin.poster i tkr	-29	1 279	673	655	-21
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	653	634	622	603	603
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93				
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup> totalyta	385	369	415	367	364
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> totalyta	157				
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> totalyta	2 601	2 939	2 993	3 047	3 095
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	2 942				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,2	1,1	1,5	2
Räntekänslighet i %	4,5				
Yttre underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> totalyta	367	455	470	456	470
Soliditet i %	27,6	27,3	25	23,4	22,2
Sparande, kr/m <sup>2</sup> totalyta	152	251	170	189	171

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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 538 904 kr. Under året har föreningen amorterat 608 932 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

#### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023 med 29 tkr. Detta beror på ökade kostnader under året. Inför 2024 har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 5 %. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för året samt för föregående år. Underskottet kommer inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 658 100	5 127 313	4 994 280	1 278 609
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-14			1 278 609	-1 278 609
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-536 350	536 350	
Årets resultat				-29 225
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 658 100</b>	<b>4 590 963</b>	<b>6 809 239</b>	<b>-29 225</b>

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 809 239
Årets resultat	-29 225
<b>Totalt att disponera</b>	<b>6 780 014</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **6 780 014**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 698 967	7 480 064
Övriga rörelseintäkter	3	34 140	197 527
		<u>7 733 107</u>	<u>7 677 591</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-4 815 128	-4 167 480
Underhåll	5	-536 349	-172 241
Övriga externa kostnader	6	-112 452	-57 065
Personalkostnader	7	-315 850	-229 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 399 301	-1 381 257
		<u>-7 179 081</u>	<u>-6 007 568</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>554 026</b>	<b>1 670 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 615	535
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-587 866	-391 949
		<u>-583 251</u>	<u>-391 414</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 225</b>	<b>1 278 609</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29 225</b>	<b>1 278 609</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-29 225</b>	<b>1 278 609</b>



**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	42 578 367	43 977 668
		<u>42 578 367</u>	<u>43 977 668</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	646 800	646 800
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>647 300</u>	<u>647 300</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 225 667</b>	<b>44 624 968</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 187	4 058
Avräkning HSB Norr ek för		3 761 127	2 710 896
Övriga fordringar	14	199 809	195 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 080	215 075
		<u>4 033 203</u>	<u>3 126 021</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	18 903	18 903
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 052 106</b>	<b>3 144 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 277 773</b>	<b>47 769 892</b>

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

Inbetalda insatser		1 658 100	1 658 100
Yttre underhållsfond	17	4 590 963	5 127 313
		<u>6 249 063</u>	<u>6 785 413</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		6 809 239	4 994 280
Årets resultat		-29 225	1 278 609
		<u>6 780 014</u>	<u>6 272 889</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****13 029 077**      **13 058 302***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,23	24 848 575	23 916 571
		<u>24 848 575</u>	<u>23 916 571</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	19	7 690 329	9 231 265
Leverantörsskulder		297 230	245 811
Aktuell skatteskuld		48 636	28 728
Fond för inre underhåll	20	173 857	178 045
Övriga skulder	21	25 726	85 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 164 343	1 025 503
		<u>9 400 121</u>	<u>10 795 019</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****47 277 773**      **47 769 892**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	554 026	1 670 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 399 302	1 381 258
	<u>1 953 328</u>	<u>3 051 281</u>
Erhållen ränta	4 615	535
Erlagd ränta	-508 169	-382 486
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 449 774</b>	<b>2 669 330</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	143 048	-28 420
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	66 341	-56 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 659 163</b>	<b>2 584 190</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-590 531
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-590 531</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-608 932	-608 932
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-608 932</b>	<b>-608 932</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 050 231</b>	<b>1 384 727</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 729 800</b>	<b>1 345 073</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 780 031</b>	<b>2 729 800</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	18 903	18 903
Avräkning HSB Norr ek för	3 761 128	2 710 897
	<u>3 780 031</u>	<u>2 729 800</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*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,3% på anskaffningsvärdet.

*Finansiella tillgångar och skulder*

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

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum 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. För småhus blir maxavgiften 9 287 kr, alternativt 0,75% av taxeringsvärdet för inkomståret.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 006 931 kr

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som 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
Årsavgifter*	7 222 608	7 012 176
Hysesintäkter	463 915	441 863
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 444	26 025
	<b>7 698 967</b>	<b>7 480 064</b>
<i>Avgår</i>		
	<b>7 698 967</b>	<b>7 480 064</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv. Lägenhetsinnehavarna tecknar egna avtal för el.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	34 140	197 527
	<b>34 140</b>	<b>197 527</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	243 080	246 974
Snöröjning och halkbekämpning	791 673	391 115
Reparationer	303 279	249 930
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	243 008	211 072
Uppvärmning	1 237 967	1 144 199
Vatten	487 211	451 040
Renhållning	293 478	268 751
Förvaltningskostnader	327 453	327 999
Försäkring	175 959	163 459
Fastighetsskatt/avgift	487 452	468 244
Kommunikation och media		
Datakommunikation	183 554	197 086
Kabel-TV	41 014	47 611
	<b>4 815 128</b>	<b>4 167 480</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	393 751	57 000
Utfört underhåll installationer	-	41 956
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	19 785
Utfört underhåll mark	1 481	-
Utfört underhåll garage och parkering	141 117	53 500
	<b>536 349</b>	<b>172 241</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	66 670	12 919
Telefon och porto mm	3 524	3 554
Kundförluster	240	2 130
Risikkostnader	1 041	2 006
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 168	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	38 809	34 856
	<b>112 452</b>	<b>57 065</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
Vicevärd har varit Jimmy Öhman		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	156 711	86 172
Vicevärd	52 000	52 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 100	5 000
Sociala kostnader förtroendevalda	55 653	40 156
	<b>269 464</b>	<b>183 328</b>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	39 600	39 600
Sociala kostnader	4 420	4 420
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	2 166	1 977
	<b>315 850</b>	<b>229 525</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	1 388 785	1 370 741
Markanläggningar	10 516	10 516
	<b>1 399 301</b>	<b>1 381 257</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	4 615	535
	<b>4 615</b>	<b>535</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	587 866	391 559
Övriga finansiella kostnader	-	390
	<b>587 866</b>	<b>391 949</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-29 225	1 278 609
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	536 350	172 241
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>507 125</b>	<b>1 450 850</b>

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	60 709 676	60 119 146
Termostater	-	590 531
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>60 709 676</b>	<b>60 709 677</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 385 775	-17 004 519
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 399 302	-1 381 257
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 785 077</b>	<b>-18 385 776</b>
Bokfört värde byggnader	40 924 599	42 323 901
Bokfört värde mark	1 653 768	1 653 768
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>42 578 367</b>	<b>43 977 669</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1980/1981):	77 263 000	77 263 000
Taxeringsvärde småhus:	36 336 000	36 336 000
Taxeringsvärde mark:	49 142 000	49 142 000
	162 741 000	162 741 000

**Not 13 Finansiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	646 800	646 800
	<b>647 300</b>	<b>647 300</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	199 809	195 992
	<b>199 809</b>	<b>195 992</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	9 782	9 731
Försäkring	58 298	175 959
Ersboda sportklubb 2022	-	29 385
	<b>68 080</b>	<b>215 075</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 606	2 606
Bank	16 297	16 297
	<b>18 903</b>	<b>18 903</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 127 313	5 299 554
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-536 350	-172 241
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>4 590 963</b>	<b>5 127 313</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2024-09-25	0,86	3 100 680	3 180 680
Swedbank	2025-06-18	0,98	9 147 785	9 395 025
Stadshypotek 787645	2025-10-30	3,93	2 990 174	3 026 094
Stadshypotek 729971	2026-12-01	1,12	4 423 443	4 475 443
Stadshypotek 575646	2023-09-30	1,35	-	8 742 333
Stadshypotek 701781	2024-06-01	0,65	1 845 000	1 877 000
Stadshypotek 782854	2024-09-30	4,18	2 409 489	2 451 261
Swedbank	2027-09-24	4,6	8 622 333	-
Totala skulder på bokslutsdagen			32 538 904	33 147 836
Nästa års amortering			-488 932	-608 932
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 955 728	-2 435 728
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			30 094 244	30 103 176
Totala skulder på bokslutsdagen			32 538 904	33 147 836
Avgår kortfristig del			-7 690 329	-9 231 265
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>24 848 575</b>	<b>23 916 571</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	488 932	608 932
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 201 397	8 622 333
	<b>7 690 329</b>	<b>9 231 265</b>

**Not 20 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	178 045	180 979
Uttag under året	-4 188	-2 934
<b>Vid årets slut</b>	<b>173 857</b>	<b>178 045</b>



**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	5 080	24 329
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 515	20 910
Momsskuld	15 111	40 428
Övriga kortfristiga skulder	1 020	-
	<b>25 726</b>	<b>85 667</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	146 860	67 163
Förutbetalda avgifter/hyror	608 438	630 511
Borevision	19 700	11 400
El	78 720	89 849
Fjärrvärme	174 255	159 902
Vatten	42 624	-
Renhållning	14 134	-
Snöröjning	79 612	58 629
Övrigt	-	8 049
	<b>1 164 343</b>	<b>1 025 503</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	40 015 800	40 015 800
Skriftligt pantbrev HSB	260 000	260 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>40 275 800</b>	<b>40 275 800</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

---

Fred Burvall

---

Ove Becker

---

Renato Cucurnia

---

Kerstin Davis

---

Caroline Sävenstedt

---

Ann Lindgren

---

Maria Lundkvist

---

Agneta Andersson

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

---

Lars Lindgren

*Av föreningen vald revisor*

---

*BoRevision AB*

*av HSB Riksförbund utsedd revisor*

### 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, 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.

### 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 Mesosten i Umeå, org.nr. 716415-2337

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Lars Lindgren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**FRED BURVALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:24:59



**KERSTIN DAVIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:47:07



**RENATO CUCURNIA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:38:08



**AGNETA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:06:47



**ANN LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 16:04:19



**OVE BECKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:27:40



**CAROLINE SÄVENSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:02:29



**MARIA LUNDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:59:05



**LARS LINDGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:26:21



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 11:58:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LARS LINDGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:30:37



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 11:58:22

