



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå

769628-9169

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå, 769628-9169 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2016-2018 på fastigheten Malstenen 1 samt Skärvstenen 1 och 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skärvstengatan 2 - 32 (jämna nr) i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår följande moment egendom, rättsskydd, förmögenhetsbrott, ansvar, extrakostnad, styrelseansvar, självrisk samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt försäkring mot ohyra. Självrisk vid egendomsskada är 0,5 prisbasbelopp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	299	17 316
	299	17 316
Garageplatser (via gemensamhetsanläggning)	214	

Gjorda underhåll och investeringar

- 2019 - Målning av väggar i entré till Hus A
- 2019 - Plattor på stig till garaget
- 2019 - Inköp av grill till terrassen
- 2020 - Inbyggnad av entré vid Skärvstengatan 28
- 2021 - Installation nytt avrinningsystem i garaget

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen i oktober 2022 med hjälp av förvaltaren vid HSB Norr.

Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen. De närmsta åren planerar styrelsen inte att utföra några större underhållsåtgärder.

Fusionen mellan HSB Brf Mariehöjd 1, 2 och 3 registrerades 2022-05-24. Det innebär att Brf Mariehöjd 2 och Brf Mariehöjd 3 har upphört och deras tillgångar och skulder har övertagits av HSB Brf Mariehöjd 1.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 660 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt den för år 2023 upprättade budgeten och beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond med 160 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen valt att ta ut en avgift på 5% av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Göran Lundberg	ordförande
Johan Sundberg	ledamot
Evelina Hansson	sekreterare
Conny Boström	ledamot
Katrina Sjöberg	ledamot
Stefan Nilsson	utsedd av HSB Norr

Mathea Wahlström	suppleant
Markus Johansson	suppleant (avgick i november)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Göran Lundberg, Katrina Sjöberg samt Mathea Wahlström.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Göran Lundberg, Johan Sundberg och Conny Boström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Bernt-Uno Eiremo, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Mona Åhman (sammankallande), Erik Lindgren samt Eva Larsson.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Johan Sundberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-16. På stämman deltog 35 medlemmar.

Inga inkomna motioner.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 43 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 187 st medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 492 st då medlemmar från Brf Mariehöjd 2 och Brf Mariehöjd 3 tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	14 339	5 577	5 513	5 404	5 192
Resultat efter fin.poster i tkr	-5 442	-1 578	-1 705	-1 650	-1 791
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	660	658	658	639	620
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	450	452	432	413	396
Låneskuld, kr/m2 totalyta	14 190	14 090	14 240	14 391	14 541
Genomsnittlig ränta lån i %	2	1,1	1,2	1,2	1,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	151	125	120	92	63
Soliditet i %*	62,7	60	60	60,1	60,1
Sparande, kr/m2 totalyta**	156	212	193	201	191

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 245 708 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 680 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

Förändringen i nyckeltalen mellan år 2022 och 2021 beror på fusionen mellan Brf Mariehöjd 1, 2 och 3 som skedde under 2022.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	126 502 000	24 348 000	833 000	-7 546 852	-1 577 969
Fusion Brf Mariehöjd 2	135 178 999	22 531 001	1 032 000	-4 707 100	
Fusion Brf Mariehöjd 2	108 636 000	23 904 000	593 000	-6 004 291	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-16				-1 577 969	1 577 969
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			160 000	-160 000	
Årets resultat					-5 442 264
Vid årets slut	370 316 999	70 783 001	2 618 000	-19 996 212	-5 442 264

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-19 996 212
Årets resultat	-5 442 265
Totalt att disponera	-25 438 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-25 438 477
--------------------------------	--------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 339 054	5 577 436
Övriga rörelseintäkter	3	24 193	23 340
		<u>14 363 247</u>	<u>5 600 776</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 790 842	-3 009 450
Övriga externa kostnader	5	-241 657	-51 660
Personalkostnader	6	-269 479	-97 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-8 146 830	-2 989 710
		<u>-16 448 808</u>	<u>-6 148 126</u>
Rörelseresultat		-2 085 561	-547 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	748	486
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 357 451	-1 031 105
		<u>-3 356 703</u>	<u>-1 030 619</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 442 264	-1 577 969
Resultat före skatt		-5 442 264	-1 577 969
Årets resultat	10	-5 442 264	-1 577 969

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	657 747 504	234 014 891
		<u>657 747 504</u>	<u>234 014 891</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		657 748 004	234 015 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 412	184 987
Avräkning HSB Norr ek för		8 917 719	3 180 700
Övriga fordringar	12	59 730	26 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	417 841	185 779
		<u>9 417 702</u>	<u>3 578 001</u>
Summa omsättningstillgångar		9 417 702	3 578 001
SUMMA TILLGÅNGAR		667 165 706	237 593 392

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

Inbetalda insatser		370 316 999	126 502 000
Upplåtelseavgift		70 783 001	24 348 000
Yttre underhållsfond	14	2 618 000	833 000
		<u>443 718 000</u>	<u>151 683 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-19 996 212	-7 546 852
Årets resultat		-5 442 264	-1 577 969
		<u>-25 438 476</u>	<u>-9 124 821</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**418 279 524 142 558 179*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	15,19	189 739 000	65 542 000
		<u>189 739 000</u>	<u>65 542 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	55 969 000	28 271 000
Leverantörsskulder		613 973	168 278
Aktuell skatteskuld		307 230	142 880
Övriga skulder	17	2 780	35 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 254 199	875 354
		<u>59 147 182</u>	<u>29 493 213</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**667 165 706 237 593 392**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 085 561	-547 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 146 830	2 989 710
	6 061 269	2 442 360
Erhållen ränta	748	486
Erlagd ränta	-3 357 451	-1 031 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 704 566	1 411 741
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	196 947	-179 418
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	242 395	-99 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 143 908	1 132 783
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	1 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 680 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 680 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	464 908	132 783
Likvida medel vid årets början	3 180 700	3 047 917
Likvida medel Brf Mariehöjd 2	4 208 402	-
Likvida medel Brf Mariehöjd 3	1 063 709	-
Likvida medel vid årets slut	8 917 719	3 180 700
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	8 917 719	3 180 700
	8 917 719	3 180 700

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).

Materiella anläggningstillgångar

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

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s k bolagspaketering under 2015. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 23,4 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Del tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisades inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

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 1,5% 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 nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	11 433 054	4 379 520
Hysesintäkter	1 202 911	459 404
Intäkter el	382 216	195 172
Intäkter vatten	353 656	164 098
Intäkter bredband	760 656	290 016
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	95 995	48 543
Intäkter gemensamhetsutrymmen, parkeringsavg	110 566	40 683
	14 339 054	5 577 436

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Andrahandsuthyrningar, öresavrundning mm	24 193	23 340
	24 193	23 340

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 432 666	427 646
Snöröjning och halkbekämpning	412 211	136 220
Reparationer	143 154	50 323
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 199 390	363 258
Uppvärmning	1 319 263	580 302
Vatten	682 659	246 992
Renhållning	347 519	104 868
Förvaltningskostnader	995 223	649 667
Försäkring	229 756	82 461
Fastighetsskatt/avgift	146 070	71 440
Kommunikation och media		
Datakommunikation	570 181	212 630
Kabel-TV	270 750	83 643
Övriga driftskostnader	42 000	-
	7 790 842	3 009 450

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl mm	16 514	-
Telefon, porto, kreditupplysning mm.	17 339	-
Bank- och riskkostnader, juridiska åtgärder	99 855	11 949
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	5 500	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	102 449	38 311
	241 657	51 660

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	192 759	70 874
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	18 700	4 800
Övriga personalkostnader	2 891	-
Sociala kostnader	55 129	21 632
	269 479	97 306

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	8 146 830	2 989 710
	8 146 830	2 989 710

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	748	486
	748	486

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	3 356 265	1 030 480
Övriga finansiella kostnader	1 186	625
	3 357 451	1 031 105

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-5 442 264	-1 577 969
Reservering till yttre underhållsfond	-160 000	-36 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-5 602 264	-1 613 969

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

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	205 764 000	205 764 000
- Byggnad Brf Mariehöjd 2	193 568 497	-
- Byggnad Brf Mariehöjd 3	156 235 000	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	555 567 497	205 764 000
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-15 149 109	-12 159 399
- Brf Mariehöjd 2	-10 459 899	-
- Brf Mariehöjd 3	-7 864 155	-
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 146 830	-2 989 710
Summa ackumulerade avskrivningar	-41 619 993	-15 149 109
 Bokfört värde byggnader	513 947 504	190 614 891
Bokfört värde mark	143 800 000	43 400 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	657 747 504	234 014 891
 Taxeringsvärde byggnader:	347 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde mark:	72 800 000	29 800 000
Taxeringsvärde lokaler	8 761 000	3 082 000
Taxeringsvärde mark lokaler	5 846 000	4 062 000
Summa taxeringsvärde byggnader, lokaler och mark	434 407 000	144 944 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 058	-
Skattekonto	58 672	26 535
	59 730	26 535

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	242 949	91 174
Telia	65 064	-
Förutbetalda kostnader	5 663	24 564
Upplupna intäkter	104 165	70 041
	417 841	185 779

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	833 000	797 000
Tillkommande Brf Mariehöjd 2	1 032 000	-
Tillkommande Brf Mariehöjd 3	593 000	-
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	160 000	36 000
Fondbehållning vid årets slut	2 618 000	833 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nordea Hypotek	2026-04-15	0,85	32 771 000	32 771 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	2,3	27 271 000	28 271 000
Nordea Hypotek	2026-04-15	0,85	32 771 000	32 771 000
Nordea Hypotek	2025-08-26	3,784	30 757 000	-
Stadshypotek	2024-09-01	1,37	26 506 000	-
Stadshypotek	2023-09-01	1,08	30 757 000	-
Stadshypotek	2023-10-30	1,47	22 532 000	-
Stadshypotek	2024-10-30	1,78	19 811 000	-
Stadshypotek	2026-10-30	1,21	22 532 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			245 708 000	93 813 000
Nästa års amortering			-2 680 000	-1 000 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-10 720 000	-4 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			232 308 000	88 813 000
Totala skulder på bokslutsdagen			245 708 000	93 813 000
Avgår kortfristig del			-55 969 000	-28 271 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			189 739 000	65 542 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	2 680 000	1 000 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	53 289 000	27 271 000
	55 969 000	28 271 000

Not 17 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Momsskuld	-	35 050
Övriga kortfristiga skulder	2 780	651
	2 780	35 701

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Arvode	49 378	-
Sociala avgifter	13 770	-
Räntor	466 705	195 091
Förutbetalda avgifter/hyror	1 057 233	359 950
Borevision	17 000	15 000
Föreningsvald revisor	4 900	-
El	228 784	48 683
Fjärrvärme	192 586	82 337
Vatten	67 034	23 599
Renhållning	24 635	8 787
Snöröjning	77 109	-
Övriga upplupna kostnader	55 065	141 907
	2 254 199	875 354

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	258 178 000	98 313 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	258 178 000	98 313 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göran Lundberg

Evelina Hansson

Johan Sundberg

Conny Boström

Katrina Sjöberg

Stefan Nilsson

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

Bernt-Uno Eiremo

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå, org.nr. 769628-9169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bernt-Uno Eiremo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:43:49



JOHAN SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 14:51:37



KATRINA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 15:20:00



CONNY BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 22:03:25



STEFAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 09:25:29



EVELINA GLAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 17:16:38



BERNT-UNO EIREMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 21:25:17



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 08:43:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNT-UNO EIREMO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 21:27:04



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 08:41:50

