



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB Brf Näckrosen i Umeå**

794000-0776

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Näckrosen i Umeå, 794000-0776 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 1960 på fastigheten Näckrosen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näckrosvägen 1-11 och Timotejvägen 6-14 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostäder	99	5 907
Lokaler	9	365
		<hr/>
		6 272

På föreningens fastigheter finns 64 parkeringsplatser samt 18 varmgarage

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

- 2021 Fasadbyte på källargångar
- 2021 Rivning och omläggning asfalt
- 2021 Renovering på uthyrd lokal
- 2019 Stamrenovering/relining
- 2019 Byte 17 st garageportar
- 2019 Ombyggnad avfallshantering Timotejvägen
- 2019 Ny fasadbelysning och passersystem entréer
- 2019 Källsortering inomhus
- 2019 OVK besiktning med tillkommande efterarbete
- 2019 Tvättmaskin, torktumlare och 2 manglar har köpts in
- 2018 Gallerförråd för uthyrn till medlemmar
- 2018 Byte brandsäkra dörrar tvättstuga
- 2018 Rengöring frånluftssystem lgh
- 2018 Renovering lekpark
- 2018 Rep o ommålning invändigt soprum
- 2018 Energideklaration
- 2018 Montage av nytt passersystem entrédörr
- 2018 Ombyggnad utemiljö
- 2017 Brandbesiktning och efterarbete har inletts med att brandsäkra fastigheterna, avloppsspölning
- 2016 Påbörjades byte av el-roten. Samt upprustning av soprummet på Näckrosvägen.
- 2015 Takbytet avslutades 2015, målning av parkeringsplatser har genomförts.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ombyggnad lägenhetsförråd
- Målning i källarlokal
- Byte av cirkulationspump till tvillingtyp i värmesystemet
- Byte av fastighetens styrsystem för värme och varmvatten

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2022-08-22 och då konstaterades inga allvarliga brister på fastigheten. Där uppmärksammades några mindre avvikelser som är åtgärdade och några som står på åtgärdslistan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte balkonger
- Installera laddbilsplatser
- Cykelskärmtak
- Upprustning lekplats
- Renovering av 8 st golv i garage
- Upprustning av möteslokal
- Renovering och målning av sockel

Planerade åtgärder regleras med uttag ur fond för yttre underhåll, avskrivningsplaner samt egna medel. För att finansiera ev balkongprojekt behöver nya lån tas upp.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 647 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 6% from 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 60 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan-Olof Åström	ordförande
Johan Nilsson	vice ordförande
Patrik Johansson	ledamot
Josefina Bengtsson	sekreterare
Daniel Palmér	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Anton Johansson  
Dan Vikman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johan Nilsson och Patrik Johansson samt bland suppleanterna Anton Johansson och Dan Vikman.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Olof Åström, Johan Nilsson och Patrik Johansson två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Nora Holmbom, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit vakant under året.

### Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Johan Nilsson samt Jan-Olof Åström som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. Vid stämman deltog 13 medlemmar, en motion hade inkommit.

Motion 1 gällde att bygga en relaxavldening. Stämman avskog motionen.

### Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med brf Ängsbollen, kostnadsfördelningen är att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten. Ängsbollen betalar även 9,7% av Näckrosens totala fastighetsskatt, 25% av fastighetsförsäkringen samt 13% av Näckrosens totala elkostnader.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi, HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå Energi
Försäkringar	Länsförsäkringar

### Medlemsinformation

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång och slut hade föreningen 125 medlemmar. 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	4 424	4 313	4 194	4 123	4 066
Resultat efter fin.poster i tkr	-468	-20	462	410	736
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	647	634	616	604	580
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	588	622	441	433	406
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 650	1 725	1 799	1 545	1 602
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	0,9	1,1	1,1	1,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	249	435	463	462	485
Sparande, kr/m2 totalyta*	205	114	177	183	198
Soliditet i %**	43,2	43,3	42,8	45,2	42,5

\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 346 400 kr. Under året har föreningen amorterat 468 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

**HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB Brf Näckrosen äger 37 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 28013 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 757 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris under 2022 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under januari-juni och 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under juli-december. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,6 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 10 415 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 28013 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 2021 var 372 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	275 705	2 730 679	6 136 144	-20 373
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-25			-20 372	20 373
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 227 614	1 227 614	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		60 000	-60 000	
Årets resultat				-468 286
<b>Vid årets slut</b>	<b>275 705</b>	<b>1 563 065</b>	<b>7 283 386</b>	<b>-468 286</b>

---

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 283 385
Årets resultat	-468 286
<b>Totalt att disponera</b>	<b>6 815 099</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 815 099</b>
--------------------------------	------------------

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 424 399	4 313 319
Övriga rörelseintäkter	3	817 873	542 255
		<u>5 242 272</u>	<u>4 855 574</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 704 502	-3 908 732
Underhåll	5	-1 227 614	-219 535
Övriga externa kostnader	6	-73 366	-62 825
Personalkostnader	7	-95 471	-71 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-528 312	-518 977
		<u>-5 629 265</u>	<u>-4 781 415</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-386 993</b>	<b>74 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	10 143	736
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-91 436	-95 268
		<u>-81 293</u>	<u>-94 532</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-468 286</b>	<b>-20 373</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-468 286</b>	<b>-20 373</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-468 286</b>	<b>-20 373</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	16 555 349	17 054 431
Inventarier	13	255 470	150 275
Pågående nyanläggningar och förskott	14	494 995	83 157
		<u>17 305 814</u>	<u>17 287 863</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	16	244 700	244 700
		<u>244 700</u>	<u>244 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 550 514</b>	<b>17 532 563</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		93 419	68 766
Övriga fordringar	15	23 470	116 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	266 687	109 348
		<u>383 576</u>	<u>294 925</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	2 120 028	3 241 332
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 503 604</b>	<b>3 536 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 054 118</b>	<b>21 068 820</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		275 705	275 705
Yttre underhållsfond	19	1 563 066	2 730 679
		<u>1 838 771</u>	<u>3 006 384</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 283 385	6 136 144
Årets resultat		-468 286	-20 373
		<u>6 815 099</u>	<u>6 115 771</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>8 653 870</b>	<b>9 122 155</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	9 874 800	10 346 400
		<u>9 874 800</u>	<u>10 346 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	471 600	471 600
Leverantörsskulder		199 027	465 889
Aktuell skatteskuld		17 801	10 370
Fond för inre underhåll	22	50 957	50 957
Övriga skulder		29 482	5 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	756 581	595 523
		<u>1 525 448</u>	<u>1 600 265</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 054 118</b>	<b>21 068 820</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-386 992	74 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	528 311	518 977
	141 319	593 136
Erhållen ränta	10 143	736
Erlagd ränta	-91 436	-95 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>60 026</b>	<b>498 604</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-88 650	6 811
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-74 816	220 223
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-103 440</b>	<b>725 638</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-546 264	-2 384
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-546 264</b>	<b>-2 384</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-471 600	-468 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-471 600</b>	<b>-468 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 121 304</b>	<b>255 254</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 241 332</b>	<b>2 986 078</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 120 028</b>	<b>3 241 332</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 120 028	3 241 332
	<b>2 120 028</b>	<b>3 241 332</b>

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

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.

### *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 1,6% på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *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 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

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

### *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 direkta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	3 820 680	3 745 716
Hysesintäkter	425 095	377 272
Intäkter bredband	148 500	148 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 124	41 861
	<b>4 424 399</b>	<b>4 313 349</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-30
	<b>4 424 399</b>	<b>4 313 319</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Serviceavgifter, gästrum	800	5 750
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	5 696	4 496
Fakturerade fjärrvärmekostnader gemensamhetsanläggning	811 377	532 009
	<b>817 873</b>	<b>542 255</b>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	478 151	547 879
Snöröjning och halkbekämpning	167 584	156 521
Reparationer	309 902	554 955
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	110 491	93 957
Uppvärmning	433 281	585 862
- Vidarefakturerade för gemensamhetsanläggning	811 377	532 009
Vatten	313 329	296 950
Renhållning	144 728	120 465
Förvaltningskostnader	406 729	543 503
Försäkring	66 920	59 886
Fastighetsskatt/avgift	160 691	152 135
Kommunikation och media		
Datakommunikation	193 259	166 983
Kabel-TV	92 844	90 183
Övriga driftskostnader	15 216	7 444
	<b>3 704 502</b>	<b>3 908 732</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll mark - Markarbete (Plattyta o elstolpe miljöstation)	-	124 256
Utfört underhåll lokaler	223 828	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - Lägenhetsförråd	393 404	
Utfört underhåll installationer - Renovering/upprustning tvättstugor Timotejv.	610 382	95 279
	<b>1 227 614</b>	<b>219 535</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Piskställ	21 551	13 290
Kreditupplysn och datakommunikation	78	494
Kundförluster	-	163
Bankkostnader bl a deln pantbrev, inkassokostn	11 617	12 040
Avgift juridiska åtgärder	-	1 625
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 025	1 513
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	39 095	33 700
	<b>73 366</b>	<b>62 825</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
Vicevärd har ersatts av förvaltartjänst via HSB		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	71 440	51 183
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 900	3 300
Sociala kostnader förtroendevalda	19 640	16 663
	<b>94 980</b>	<b>71 146</b>
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	291	
	<b>95 471</b>	<b>71 346</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	465 482	465 482
Inventarier	29 230	19 895
Markanläggningar	33 600	33 600
	<b>528 312</b>	<b>518 977</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter transaktionskonto	9 897	
Övriga ränteintäkter	246	736
	<b>10 143</b>	<b>736</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	88 380	95 162
Övriga finansiella kostnader	3 056	106
	<b>91 436</b>	<b>95 268</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	-468 286	-20 373
Reservering till yttre underhållsfond	-60 000	-45 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 227 613	219 535
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>699 327</b>	<b>154 162</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	30 122 391	30 122 391
Årets anskaffningar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>30 122 391</b>	<b>30 122 391</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 243 860	-12 744 778
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-499 081	-499 082
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 742 941</b>	<b>-13 243 860</b>
Bokfört värde byggnader	16 379 450	16 878 531
Bokfört värde mark	175 899	175 900
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>16 555 349</b>	<b>17 054 431</b>
Värdeår 1960		
Taxeringsvärde byggnader:	62 118 000	50 828 000
Taxeringsvärde mark:	31 672 000	31 660 000

**Not 13 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	257 260	257 260
Tvättstugeutrustning	134 426	-
	391 686	257 260
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-106 985	-87 090
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-29 231	-19 895
	-136 216	-106 985
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>255 470</b>	<b>150 275</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	83 157	80 773
Parkering bygglov	-	2 384
Ombyggn förråd lägenhetsförråd	411 838	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>494 995</b>	<b>83 157</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Brf Ängsbollen andel fjv dec	-	81 992
Brf Ängsbollen andel varmvatten Q4	-	13 719
Brf Ängsbollen andel gem kostn 2022	23 008	20 643
Skattekonto	462	457
	<b>23 470</b>	<b>116 811</b>

**Not 16 Finansiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	244 200	244 200
	<b>244 700</b>	<b>244 700</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Tele 2 Q1	23 906	23 208
Länsförsäkringar 2023	79 783	73 763
Bredband 2 Q1	17 681	12 377
Ängsbollen fjärrvärme Q4	80 248	-
Ängsbollen varmvatten Q4	12 070	-
Ängsbollen diverse driftkostnader 2022	52 999	-
	<b>266 687</b>	<b>109 348</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bank Nordea	2 120 028	3 241 332
	<b>2 120 028</b>	<b>3 241 332</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 730 679	2 905 214
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	60 000	45 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 227 613	-219 535
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 563 066</b>	<b>2 730 679</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek 250045	2025-12-01	1,01	1 526 400	1 590 000
Stadshypotek 248729	2025-06-30	0,81	1 530 000	1 590 000
Nordea 3978 89 98801	2024-08-21	0,89	1 868 000	1 968 000
Stadshypotek 246869	2024-12-01	0,67	3 619 000	3 807 000
Stadshypotek 245197	2025-06-01	1,05	1 803 000	1 863 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 346 400</b>	<b>10 818 000</b>
Nästa års amortering			-471 600	-471 600
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 886 400	-1 886 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 988 400	8 460 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 346 400</b>	<b>10 818 000</b>
Avgår kortfristig del			-471 600	-471 600
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>9 874 800</b>	<b>10 346 400</b>

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	471 600	471 600
	<b>471 600</b>	<b>471 600</b>

**Not 22 Fond för inre underhåll**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	50 957	50 957
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 957</b>	<b>50 957</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	2 860	5 828
Förutbetalda avgifter/hyror	349 157	313 520
Borevision	13 200	11 100
El	47 761	31 738
Fjärrvärme	172 577	176 326
Vatten	25 136	25 131
Renhållning	12 570	10 505
Snöröjning	73 120	21 375
Övrigt (Slutfaktura Styrssystem)	60 200	-
	<b>756 581</b>	<b>595 523</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Uttagna pantbrev i fastighet	11 598 000	11 598 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>11 598 000</b>	<b>11 598 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



---

Underskrifter

Denna årsredovisning är signerad digitalt.

\_\_\_\_\_  
Jan-Olof Åström

\_\_\_\_\_  
Johan Nilsson

\_\_\_\_\_  
Patrik Johansson

\_\_\_\_\_  
Josefina Bengtsson

\_\_\_\_\_  
Daniel Palmér

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Nora Holmbom  
*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 Näckrosen i Umeå, org.nr. 794000-0776

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näckrosen 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 Näckrosen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nora Holmbom  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**JAN-OLOF ÅSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:04:33



**DANIEL PALMÉR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:39:14



**PATRIK JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 07:43:08



**JOSEFINA BENGTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 15:19:20



**JOHAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 14:02:47



**NORA HOLMBOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 19:09:21



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:59:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**NORA HOLMBOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 19:07:49



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:58:19

