



# ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf Kuratorn i Umeå**

716415-3541

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

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kuratorn i Umeå, 716415-3541 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 1988 på fastigheten Kuratorn 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kuratorvägen i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
Bostäder	125	9 774
Lokaler	2	26
Garageplatser	65	
Bilplatser med motorvärmare.	53	
Gästparkeringar	10	

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

- 2021 Byte av shuntgrupper och åtgärder varmvatten
- 2021 Byte av ventilation i radhusen
- 2021 Byte av tak och reparation fuktskador på 3 garagelängor
- 2021 Rörelsestyrd belysning i cykelrum
- 2021 2 soprum byggts om till cykelförråd
- 2020 Målning utvändigt kvarterslokal
- 2020 Bytt rökluckor i höghusen
- 2019 Brandskyddsåtgärder och ny policy för brandskydd
- 2019 Avloppsrensning via varje lägenhet har gjorts
- 2019 Grönområdet med kullarna har fått ny jord och gräsmatta
- 2019 Åtgärd frostsakat tegel med hydrofobering
- 2018 Nya fläktar i höghus
- 2018 Ny områdeskylt, infarter för gående o cyklister har rustats upp
- 2018 Radhusen har målats om och nödvändig restaurering av väggar och plank har gjorts
- 2018 Påbörjat åtgärder för restaurering tegelväggar
- 2017 OVK obligatorisk ventilationskontroll
- 2017 Tvättstugan är renoverad både vad gäller maskiner och ytskikt
- 2017 Utbyte av växlar för Internet

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Upprustning av en hobbylokal som ska användas som gymlokal
- Byte av undercentral
- Återupptagit arbete med fasaderna
- Bytt överspolningsventiler
- Röjt träd tillsammans med Bostaden för att ge mer ljus till radhuslägenheter

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2022-08-30. Vid besiktningen konstaterades att arbetet med att renovera tak på garagen bör fortsätta. Garagens portar och delar av fasaderna är slitna. En stor gran bakom kvarterslokalen behöver tas ned samt gallring bland träden vid västra radhuslängan behöver utföras. De nya cykelrummen används flitigt. Mycket slitna hobbylokal i ska rustas till gym och hobbylokal ska rensas på cyklar mm.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av samlingslokalen
- Byte av lägenhetsdörrar och låssystem

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna på samma nivå som 2022.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Urban Kumlin	ordförande
Hans Lindsten	vice ordförande
Catarina Bengtsson	sekreterare
Simon Sprogø Jacobsen	ledamot
Eva Henriksson	ledamot
Karin Jansson	ledamot
Agneta Andersson	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Kristina Westman  
Torbjörn Lindqvist  
Victor Göransson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Urban Kumlin, Hans Lindsten, Simon Sprogø Jacobsen och Karin Jansson samt bland suppleanterna Torbjörn Lindqvist och Victor Göransson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Styrelsens ordförande Urban Kumlin kan inte skriva under årsredovisningen.

Firmatecknare har varit Urban Kumlin, Eva Henriksson, Karin Jansson och extern firmatecknare Per Hedman, två i förening.

Revisorer har varit Lars Palmér med Sofie Jakobsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Per Hedman sammankallande, Tommy Nordbrandt samt Johan Mathillas.

#### Studie och fritidsverksamhet

Ansvariga för fritidsverksamhet under året har varit sammankallande Karin Janson tillsammans med Inger Palmer, Lars Palmer, Lena Emanuelsson, Kristina Westman, Gunilla Arnberg, Ingrid Öhgren, Maria Jonson, Ulrika Toresson, Diana Vallgren, Matilda Marshall, Mona Karlsson. Torbjörn Lindqvist.

Under året har de anordnat Fettisdagsfika och våffelfika, korvgrillning 4 lördagar i mars, visning av trädgården i juni, surströmming i september, julgröt i november och julsånger vid granen i december. Det har även anordnats en utflykt till Gammlia med äldre i föreningen, besökt Stig Lindberg utställning med fika. Nya i föreningen har bjudits in till informationsträff.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit vakanta.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 17 medlemmar. 2 motioner hade inkommit gällande:

- Inrätta motionslokal med ett urval träningsredskap.
- Efterhöra intresse för att söka generellt bygglov för inglasning av balkonger.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr, Svensk Markservice
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Sophantering	Vakin
Tvättstugan	Fastighetstvätt

#### Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 179 medlemmar, vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 181. 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.

Föreningen har inte tagit ut någon avgift för andrahandsupplåtelse av lägenhet. Vicevärd har varit Per Hedman.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	7 515	7 512	7 507	7 519	7 540
Resultat efter fin.poster i tkr	145	137	1 278	520	886
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	706	706	706	706	706
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	419	364	383	371	349
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 776	5 990	6 205	6 419	6 532
Genomsnittlig ränta lån i %	1,06	0,76	0,98	1,04	1,56
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	934	792	699	475	323
Soliditet i %**	21,6	20,9	20,1	18,4	17,6
Sparande, kr/m2 totalyta***	278	341	304	300	339

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll



\*\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 602 148 kr. Under året har föreningen amorterat 102 000 kr samt att de även har gjort en extraamortering på 2 000 000 kr, totalt 2 102 000 kr.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 358 986	7 757 235	1 560 878	137 030
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16			137 030	-137 030
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 192 962	1 192 962	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		2 584 999	-2 584 999	
Årets resultat				144 528
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 358 986</b>	<b>9 149 272</b>	<b>305 871</b>	<b>144 528</b>

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	305 871
Årets resultat	144 528
<b>Totalt att disponera</b>	<b>450 399</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **450 399**

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	7 515 090	7 511 879
Övriga rörelseintäkter	3	14 171	24 831
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 529 261</b>	<b>7 536 710</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 295 498	-5 405 808
Övriga externa kostnader	5	-60 129	-62 743
Personalkostnader	6	-184 992	-174 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 385 398	-1 364 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 926 017</b>	<b>-7 007 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>603 244</b>	<b>529 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		86 340	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 828	63 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-611 883	-455 453
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-458 715</b>	<b>-391 995</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>144 529</b>	<b>137 031</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>144 529</b>	<b>137 031</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>144 528</b>	<b>137 030</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	67 530 971	68 916 369
Inventarier	12	65 000	65 000
		<u>67 595 971</u>	<u>68 981 369</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	13	1 476 767	1 440 733
		<u>1 476 767</u>	<u>1 440 733</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 072 738</b>	<b>70 422 102</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 094	1 365
Övriga fordringar	14	4 507 179	4 946 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 883	146 626
		<u>4 652 156</u>	<u>5 094 239</u>
<i>Kassa och bank</i>		328 614	211 903
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 980 770</b>	<b>5 306 142</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 053 508</b>	<b>75 728 244</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 358 986	6 358 986
Yttre underhållsfond	16	9 149 272	7 757 235
		<u>15 508 258</u>	<u>14 116 221</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		305 871	1 560 878
Årets resultat		144 528	137 030
		<u>450 399</u>	<u>1 697 908</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>15 958 657</b>	<b>15 814 129</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	30 179 836	45 303 805
		<u>30 179 836</u>	<u>45 303 805</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	26 422 312	13 400 343
Leverantörsskulder		372 557	194 734
Aktuell skatteskuld		25 285	17 776
Övriga skulder	19	93 424	99 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 001 437	898 239
		<u>27 915 015</u>	<u>14 610 310</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 053 508</b>	<b>75 728 244</b>

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år och skrivs av i snitt med 1,4 % på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. 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.

#### *Intäkteredovisning*

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.

#### *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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

#### *Inkomstskatt*

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgift vid året slut till 26 096 611 kr, en minskning med 152 745 kr jämfört med föregående år.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	6 904 884	6 904 884
Hysesintäkter	343 634	347 856
Intäkter bredband	225 000	225 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 047	16 639
Intäkter gemensamhetsutrymmen	15 600	17 500
	<u>7 515 165</u>	<u>7 511 879</u>

Rabatter/Avdrag	-75	-
	<u>7 515 090</u>	<u>7 511 879</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar	14 171	24 831
	<u>14 171</u>	<u>24 831</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	918 412	669 922
Snöröjning och halkbekämpning	222 570	205 949
Reparationer	457 133	291 124
Periodiskt underhåll	1 192 962	1 843 106
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	313 839	319 283
Uppvärmning	837 594	815 574
Vatten	378 029	365 510
Renhållning	124 772	111 467
Förvaltningskostnader	286 090	272 303
Försäkringar	107 575	81 739
Fastighetsskatt/avgift	224 465	210 925
Kommunikation och media		
Datakommunikation	134 868	124 499
Kabel-TV	97 189	94 407
	<u>5 295 498</u>	<u>5 405 808</u>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	138 628	
Utfört underhåll installationer - Ventilationsförbättringar, cirkulationspump	590 133	911 770
Utfört underhåll huskropp utvändigt - Byte 8 rökluckor	464 201	
Utfört underhåll mark - Utemiljö		70 781
Utfört underhåll garage och parkering		860 554
	<u>1 192 962</u>	<u>1 843 105</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Material brandsäkerhetsutrustning	-	4 457
Telefon och kontorsmtrl mm	2 551	283
Kundförluster	60	-
Bankkostnader, juridiskt arvode mm	1 584	1 194
Bolagsverket, gåvor	1 709	4 178
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	54 225	52 631
	<b>60 129</b>	<b>62 743</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022	2021
Vicevärd har varit Per Hedman		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	78 836	73 420
Vicevärd	69 259	67 900
Bilersättningar	1 500	1 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 100	4 900
Sociala kostnader förtroendevalda	21 387	23 829
	<b>176 082</b>	<b>171 549</b>
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	255	256
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	8 455	2 447
	<b>184 992</b>	<b>174 452</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	1 278 563	1 278 563
Markinventarier	106 835	86 118
	<b>1 385 398</b>	<b>1 364 681</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Utdelning aktier och andelar	66 405	62 576
Övriga ränteintäkter	423	882
	<b>66 828</b>	<b>63 458</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	611 883	455 405
Övriga finansiella kostnader	-	48
	<b>611 883</b>	<b>455 453</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	144 528	137 030
Reservering till yttre underhållsfond	-2 585 000	-2 754 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 192 963	1 843 106
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-1 247 509</b>	<b>-773 864</b>

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	94 903 412	94 406 209
-Årets anskaffningar (Ombyggnation soprum till cykelförråd)		497 203
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>94 903 412</b>	<b>94 903 412</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 072 517	-27 707 836
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 385 398	-1 364 681
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 457 915</b>	<b>-29 072 517</b>
Bokfört värde byggnader	64 445 497	65 830 895
Bokfört värde mark	3 085 474	3 085 475
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>67 530 971</b>	<b>68 916 370</b>
Värdeår 1988		
Taxeringsvärde byggnader:	105 290 000	92 269 000
Taxeringsvärde mark:	43 369 000	45 386 000

**Not 12 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	201 882	201 882
	201 882	201 882
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-136 882	-136 882
	-136 882	-136 882
Av redovisat värde står konst för 65 000kr		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>

**Not 13 Aktier, andelar och värdepapper i andra företag**

	Antal aktier	Redovisat värde	Marknadsvärde
Andel i HSB Norr	1	500	500
Loomis	400	21 400	114 400
Ericsson B	1 600	108 800	97 440
Corning Inc	1 500	229 020	500 041
Hennes & Mauritz	800	144 800	89 792
Autoliv Inc SDB	300	45 144	238 920
Sandvik varav 1000 aktier är inköpta 081107	3 000	191 591	565 200
Securitas B	3 165	246 190	275 228
TeliaSonera	2 893	122 055	77 127
Orkla	1 000	66 990	74 996
Biotage	1 100	8 800	204 050
Rec Silicon ASA(fd Renewable Energy Corporation)	150	2 565	2 218
Pacific Bioscience of California ansk 2019	6 000	278 403	512 253
Alleima	600	10 509	23 053
	<b>22 509</b>	<b>1 476 767</b>	<b>2 775 218</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	4 464 224	4 903 336
Skattekonto	42 955	42 912
	<u>4 507 179</u>	<u>4 946 248</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Alltele januari		10 374
Kabel-Tv	25 023	24 293
Securitas Q1		4 384
Fastighetsförsäkring	118 860	107 575
	<u>143 883</u>	<u>146 626</u>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 757 235	6 846 340
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	2 585 000	2 754 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 192 963	-1 843 105
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>9 149 272</b>	<b>7 757 235</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank 0854089943	2026-02-25	0,84	17 920 065	17 920 065
Swedbank 2558948143	2024-10-25	0,93	12 361 771	12 361 771
Nordea 39788110169	2023-02-04	2,7	427 200	2 529 200
Swedbank 2757442070	2023-06-08	3,221	10 871 143	10 871 143
Swedbank 2558948135	2023-01-28	2,39	15 021 969	15 021 969
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>56 602 148</u>	<u>58 704 148</u>
Nästa års amortering			-102 000	-102 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-331 500</u>	<u>-408 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			56 168 648	58 194 148
Totala skulder på bokslutsdagen			56 602 148	58 704 148
Avgår kortfristig del			<u>-26 422 312</u>	<u>-13 400 343</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>30 179 836</b>	<b>45 303 805</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	102 000	102 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	26 320 312	13 298 343
	<u>26 422 312</u>	<u>13 400 343</u>



**Not 19 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Inre fond	73 685	82 286
Personalens källskatt	5 381	5 280
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 832	1 798
Övriga kortfristiga skulder	12 526	9 854
	<b>93 424</b>	<b>99 218</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

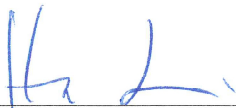
	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	101 147	69 804
Förutbetalda avgifter/hyror	648 163	595 826
Revision	12 400	12 975
El	63 890	36 313
Fjärrvärme	128 989	126 249
Vatten	-	30 754
Renhållning	-	10 038
Snöröjning	46 848	16 280
	<b>1 001 437</b>	<b>898 239</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 000 000	8 000 000
Övrig säkerhet via kommunal borgen		
	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Umeå 2023-04-13



Hans Lindsten



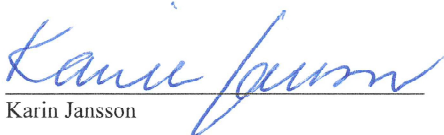
Catarina Bengtsson



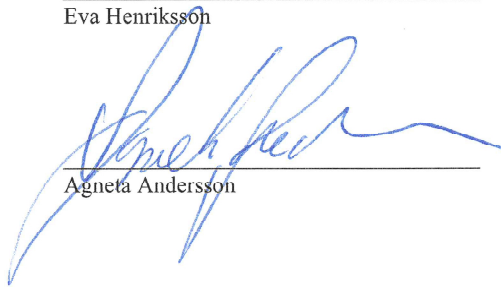
Simon Sprogø Jacobsen



Eva Henriksson

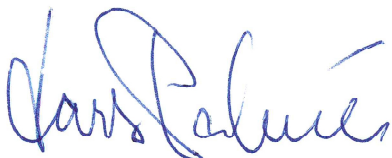


Karin Jansson



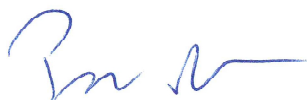
Agneta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-19



Lars Palmér

Av föreningen vald revisor



**Pia Andersson**

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 Kuratorn i Umeå, org.nr. 716415-3541

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kuratorn 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 Kuratorn 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övrig upplysning

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamot Urban Kumlin

### 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, medelförvaltningen 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 19/4 2023

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Palmer  
Av föreningen vald revisor