



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB Brf Bågen i Umeå**  
794000-0842

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bågen i Umeå, 794000-0842 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### 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 1961 på fastigheten Minnet 16 och Minnet 17 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 18 A-D i Umeå Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostadsrätt	96	6 415
Lokaler, bostadsrätt	16	1 784
Lokaler, hyresrätt	1	42
		<hr/>
		8 241
Garageplatser	58	
Bilplatser	9	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2014 Nytt tätskikt på taket till affärslokalerna	2017 Ventilationsåtgärder inför OVK
2015 Nya entrédörrar (A-D)	2017 Fasadåtgärder vid Bautafilm
2015 Nya låssystem för entréportar och garage	2018 Spolning och filmning av VA-stammar
2016 Ombyggnad ventilation i tvättstugan	2018 Ventilationsförbättringar
2016 Två torkskåp och en torktumlare	2019 Ny torktumlare till tvättstuga
2016 LED-belysning- tvättstugan, port och garaget	2019 Renovering och inglasning av balkonger
2016 Nytt nockräcke på taket	2020 Relining
2016 Nytt styrsystem i delad värmecentral	2020 Byte huvudcirkulations-/tvillingpump

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar:

- Påbörjat ett omfattande ventilationsprojekt för restauranganpassad ventilation
- Fortsatt arbetet med renovering av trapphus, entréer och källargångar. Projektet påbörjades under 2021 och förväntas fortsätta en bit in på 2023.
- Beställning av hörnbalkonger gjordes under slutet av 2022 men på grund av förseningar så beräknas projektet starta i april 2023.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-10-17. Då konstaterades:

- Sprickor i fasad som är under utredning innan åtgärd påbörjas
- Ojämnheter i garagednfart
- Klotter på fasad vid butikslokaler

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Bygga om 5 st hörnbalkonger
- Reparation av terrasser
- Tillsammans med Minnets samfällighetsförening upprusta/renovera innergården (dränering 2023)

### Gemensamhetsanläggningen

Under 2017 beslutade Lantmäteriet, Umeå kommun, om gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner för bostadsrättsföreningarna Minnet, Bågen och Esplanaden. Beslutet om bildning av gemensamhetsanläggningar vann laga kraft vid utgången av 2020. Starten av gemensamhetsanläggningen påbörjades 2021-01-01 och fick namnet Minnet samfällighetsförening. Samfälligheten verkar över dessa gemensamhetsanläggningar:

- GA:3 - Uppvärmning och tappvatten
- GA:4 - Innergården
- GA:5 - Transportvägar och kommunikation
- GA:6 - Bilparkering (pågående utredning av Lantmäteriet)
- GA:7 - Soprummet

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 477 kr/m<sup>2</sup> per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med 7% från 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 142 000 kr överensstämmer med underhållsplanen

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen beslutat att ta ut en avgift på 10 % av gällande prisbasbelopp per år. Avgiften beräknas på antal månader som uthyrningen har skett.

du  
ers

### **Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Anton Sandström	ordförande
Torild Björkman	vice ordförande
Roger Sundqvist	sekreterare
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roger Sundqvist.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Anton Sandström, Torild Björkman, Roger Sundqvist och Olle Karlsson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Åke Lindgren med Agneta Tjernström Lustig som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Jan Lundberg (sammankallande) samt Pernilla Graniti.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Föreningen har under året haft fyra kommittéer. Tanken med dessa kommittéer är att erbjuda såväl en plattform för medlemmarnas engagemang som en kompetensresurs till styrelsen, utan att behöva ta på sig det övergripande ansvar som det innebär att sitta i en styrelse. Följande fyra kommittéer har föreningen:

Fritids- och välkomstkommittén där sammankallande är vakant  
IT- och teknikkommittén där Agneta Tjernström Lustig är sammankallande  
Arkitektur- och gestaltningskommittén där Pernilla Graniti är sammankallande  
Trapphus och välkomstkommitté där Barbro Kjellberg är sammankallande

### **Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Anton Sandström samt Torild Björkman som ersättare.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. Vid stämman deltog 39 st medlemmar. Beslut 1 av 2 togs angående tillägg i föreningens nuvarande stadgar som ger föreningen möjlighet att ta ut balkongavgifter.

Inga inkomna motioner.

### **Extra föreningsstämma**

En extra föreningsstämma hölls 2022-08-29 angående ventilationsprojektet i en av föreningens lokaler. På stämman deltog 54 medlemmar.

Det togs inga beslut på stämman utan styrelsen informerade medlemmarna om ventilationsprojektet.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Digital-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

### Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 149 (146) medlemmar, varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	5 906	5 326	5 032	4 988	5 144
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 059	-955	-243	-1 077	17
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	477	457	446	427	427
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	603	582	421	458	396
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 868	4 127	3 347	2 814	2 119
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	0,8	0,9	1	0,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	205	216	210	211	206
Soliditet i %*	7,5	11,1	15,7	18,2	24,2
Sparande, kr/m2 totalyta**	3	-10	91	-38	148

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 114 587 kr varav 6 500 000 kr avser nya lån upptagna under året för att finansera föreningens pågående projekt. Under året har föreningen amorterat 395 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 101 år.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	729 795	1 781 637	2 893 027	-955 496
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-25			-955 496	955 496
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-234 536	234 536	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		142 000	-142 000	
Årets resultat				-1 058 894
<b>Vid årets slut</b>	<b>729 795</b>	<b>1 689 101</b>	<b>2 030 067</b>	<b>-1 058 894</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 030 067
Årets resultat	-1 058 894
<b>Totalt att disponera</b>	<u>971 173</u>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>971 173</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	5 905 682	5 325 927
Övriga rörelseintäkter	3	16 905	266 150
		<u>5 922 587</u>	<u>5 592 077</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-4 966 942	-4 798 031
Underhåll	5	-234 536	-22 395
Övriga externa kostnader	6	-481 974	-411 084
Personalkostnader	7	-13 749	-225 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-849 233	-847 264
		<u>-6 546 434</u>	<u>-6 304 654</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-623 847</b>	<b>-712 577</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 078	2 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-442 125	-245 589
		<u>-435 047</u>	<u>-242 919</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 058 894</b>	<b>-955 496</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 058 894</b>	<b>-955 496</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-1 058 894</b>	<b>-955 496</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	12,23	30 760 603	31 605 316
Inventarier	13	49 337	53 856
Pågående nyanläggningar och förskott	14	12 296 195	4 181 343
		<u>43 106 135</u>	<u>35 840 515</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 106 635</b>	<b>35 841 015</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		227 539	98 690
Aktuell skattefordran		30 414	-
Övriga fordringar	15	143 107	151 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	168 579	357 257
		<u>569 639</u>	<u>607 218</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>		923 505	3 055 117
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 093 144</b>	<b>4 262 335</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 199 779</b>	<b>40 103 350</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>			
Inbetalda insatser		729 795	729 795
Yttre underhållsfond	18	1 689 101	1 781 637
		<u>2 418 896</u>	<u>2 511 432</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 030 067	2 893 027
Årets resultat		-1 058 894	-955 496
		<u>971 173</u>	<u>1 937 531</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>3 390 069</b>	<b>4 448 963</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	23 606 587	26 376 776
Övriga långfristiga skulder		224 463	285 378
		<u>23 831 050</u>	<u>26 662 154</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	16 508 000	7 633 311
Leverantörsskulder		547 492	532 739
Aktuell skatteskuld		-	22 143
Övriga skulder	21	-	6 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	923 168	797 176
		<u>17 978 660</u>	<u>8 992 233</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 199 779</b>	<b>40 103 350</b>

## 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.

### *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 25-120 år och sker i snitt med 1,7 % 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 289 kr.

### *Yttre underhållsfond*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	5 187 912	4 956 003
Hysesintäkter	1 118 920	709 421
Intäkter bredband	144 000	144 000
Intäkter balkonger	124 488	124 488
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 048	22 360
Intäkter sophantering	56 016	-
	<b>6 642 384</b>	<b>5 956 272</b>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-415 404	-395 624
Rabatter/Avdrag	-321 298	-234 721
	<b>5 905 682</b>	<b>5 325 927</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Andrahandsuthyrningar, fakturerade kostnader mm	16 905	266 150
	<b>16 905</b>	<b>266 150</b>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	400 507	264 079
Gemensamhetsanläggning	1 166 026	727 833
Snöröjning och halkbekämpning	2 769	111 691
Reparationer	762 427	608 088
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	376 114	277 502
Uppvärmning	679 964	910 841
Vatten	333 469	305 874
Renhållning	8 061	11 612
Förvaltningskostnader	471 713	506 989
Försäkring	93 834	89 031
Fastighetsskatt/avgift	339 824	370 064
Kommunikation och media		
Datakommunikation	82 185	179 296
Kabel-TV	180 555	278 486
Övriga driftskostnader	69 494	156 645
	<b>4 966 942</b>	<b>4 798 031</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll lokaler (åtgärder affärsstråk)	162 761	-
Utfört underhåll installationer (filterbyte)	34 525	-
Utfört underhåll installationer (byte rökdetektorer)	-	22 395
Utfört underhåll (målning tak)	37 250	-
	<b>234 536</b>	<b>22 395</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsinv, hyra anläggningstillgångar mm	59 884	70 496
Telefon och porto mm	22 946	16 451
Kundförluster	159 936	303
Risk- och bankkostnader	147 494	125 266
Avgifter för juridiska åtgärder	43 484	142 520
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 800	1 698
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	45 430	54 350
	<b>481 974</b>	<b>411 084</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	6 600	140 589
Vicevärd	-	26 278
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	4 100
Premie FORA	200	200
Övriga personalkostnader	6 275	11 142
Sociala kostnader	674	43 572
	<b>13 749</b>	<b>225 881</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	844 713	846 887
Inventarier	4 520	377
	<b>849 233</b>	<b>847 264</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter transaktionskonto	5 533	-
Övriga ränteintäkter	1 545	2 670
	<b>7 078</b>	<b>2 670</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	441 985	243 941
Övriga finansiella kostnader	140	1 648
	<b>442 125</b>	<b>245 589</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	-1 058 894	-955 496
Reservering till yttre underhållsfond	-142 000	-74 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	234 536	22 395
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-966 358</b>	<b>-1 007 101</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	47 481 257	47 481 257
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>47 481 257</b>	<b>47 481 257</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 919 941	-16 073 054
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-844 713	-846 887
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 764 654</b>	<b>-16 919 941</b>
 Bokfört värde byggnader	29 716 603	30 561 316
Bokfört värde mark	1 044 000	1 044 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>30 760 603</b>	<b>31 605 316</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	82 200 000	66 600 000
Taxeringsvärde mark:	49 200 000	51 400 000

**Not 13 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	54 233	-
-Nyanskaffningar - tvättmaskin	-	54 233
	54 233	54 233
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-377	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 519	-377
	-4 896	-377
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 337</b>	<b>53 856</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde - balkonger	135 944	73 770
Ingående värde - trapphus	3 241 925	106 024
Ingående värde - hissar	59 797	4 669
Ingående värde - affärsstråk	83 387	5 706
Ingående värde - ombyggnation lokaler	660 289	-
Ingående värde - portik	-	88 876
 Balkonger	105 588	62 174
Trapphusrenovering	4 395 274	3 135 901
Ombyggnation lokaler	3 757 175	660 289
Portik	-	3 113
Hissar	-	55 128
Fönster-/dörrbyte Affärslokaler	58 474	77 681
Omklassificering: Fönster-/dörrbyte affärslokaler	-141 861	-
Omklassificering: Hissar	-59 797	-
Omklassificering: Portik	-	-91 988
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 296 195</b>	<b>4 181 343</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	138 087	138 682
Skattekonto	5 020	12 589
	<b>143 107</b>	<b>151 271</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	102 823	93 834
Förutbetalda kostnader	65 756	36 750
Upplupna intäkter	-	226 673
	<b>168 579</b>	<b>357 257</b>

**Not 17 Kortfristiga placeringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrättslokal i egen ägo	600 000	600 000
	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 781 637	1 730 032
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	142 000	74 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-234 536	-22 395
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 689 101</b>	<b>1 781 637</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2025-08-20	0,80	4 688 026	4 688 026
Nordea	2026-09-16	0,90	6 900 000	6 900 000
Nordea	2023-09-20	0,62	4 250 000	4 250 000
Nordea	2022-02-16	0,75	-	7 510 311
Nordea	2023-02-19	2,81	7 000 000	-
Swedbank	2024-01-25	1,20	5 688 750	5 811 750
Nordea	2023-02-17	2,87	4 850 000	4 850 000
Nordea	2024-08-27	3,34	6 737 811	-
Totala skulder på bokslutsdagen			40 114 587	34 010 087
Nästa års amortering			-408 000	-383 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 632 000	-1 532 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			38 074 587	32 095 087
Totala skulder på bokslutsdagen			40 114 587	34 010 087
Avgår kortfristig del			-16 508 000	-7 633 311
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>23 606 587</b>	<b>26 376 776</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	408 000	383 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	16 100 000	7 250 311
	<b>16 508 000</b>	<b>7 633 311</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	3 984
Övriga kortfristiga skulder	-	2 880
	<u>-</u>	<u>6 864</u>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	83 469	24 650
Förutbetalda avgifter/hyror	455 448	379 895
Borevision	27 100	11 500
El	82 781	33 646
Vatten	-	20 093
Övrigt	274 370	327 392
	<u>923 168</u>	<u>797 176</u>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	40 530 350	34 296 350
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>40 530 350</u>	<u>34 296 350</u>

*Eventalförpliktelser*

*Inga*

*Inga*

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

2023-03-14 inleddes en konkurs gällande Vezzo AB. Det är i dagsläget oklart om föreningen kommer att få någon ersättning från konkursboet.

*ers*

**Underskrifter**

Umeå 2023-<sup>05</sup>-<sup>10</sup>.....



Anton Sandström



Roger Sundqvist



Torild Björkman



Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -<sup>05-25</sup>.....



Åke Lindgren

Av föreningen vald revisor



**Eeva-Riitta Salminen**

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bågen i Umeå, org.nr. 794000-0842

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bågen 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bågen 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 25 / 5 2023

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Lindgren  
Av föreningen vald revisor