



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Huggaren i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Huggaren i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0883 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HUGGAREN 1	1947-01-01	1946 och 1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 084
24	lokaler	378
47	p-platser	0
6	p-platser (laddplats)	0
17	carportplatser	0
Totalt 170 objekt		5 462

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 36 st 2 rok, 12 st 3 rok, 13 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Andres Peralta Tapia	Ordförande	2023-05-09
Ulf Figaro	HSB-ledamot	2021-05-10
Johannes Ulander	Ledamot	2023-05-09
Robert Eriksson	Ledamot	2011-11-01
Jens Bertilsson	Ledamot	2022-05-24
Bo Hallgren	Suppleant	2012-06-01
Andréas Utterhall	Suppleant	2023-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andres Peralta Tapia, Andreas Utterhall och Bo Hallgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Eriksson, Andres Peralta Tapia, Jens Bertilsson och Karin Wiblad von Walter.

Revisorer har varit: Lars Böhlén med Erik Åström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrika Wasberg (sammanställande) och Linn Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Till stämman inkom följande motioner:

1. Lägga ut information för våldsutsatta - delvis bifall
2. Klimatanpassning/energibesparing i bostäderna - bifall
3. Val om gemensamhetsel och IMD - bifall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Moderniserat värmesystemet för att minska förbrukning på värme
- Konverterat 6 p-platser till laddplatser
- Installation av gemensamhetsel, IMD.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-08-19. Då konstaterades:

Stenmarksvägen 7

- Ett räcke i trappuppgången sitter löst
- Spruckna eternitplattor på fasaden

Stenmarksvägen 9

- Fläckar med skadad asfalt vid infarten
- Fuktskador under fönstren längst upp vid trappuppgång C
- Skadat staket mot Hagaskolan
- Spruckna eternitplattor på fasaden
- Löst trappräcke och väggfäste till räcket är av

Stenmarksvägen 11

- Spruckna eternitplattor på fasaden
- Åldersskadade fönster (fukt mm) i trappuppgången
- Fuktskador under fönstren längst upp vid trappuppgångarna
- En bit av asfalten är skadad vid soprummet mellan Stenmarksvägen 11 och 13
- Dåligt med ljus uppe på vinden mellan 11B och 11C

Stenmarksvägen 13

- Spruckna eternitplattor på fasaden
- Rappningen på framsidan av Stenmarksvägen 13A-13B behöver fixas till
- HSB-skylden på kortsidan sitter löst
- Flera eternitplattor behöver lappas ihop/fixeras ovanför entrén
- Lösa ledstänger i trappuppgångarna
- Låsmekanismen för branddörren på vinden ovanför trapphuset 13B är lös

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2016	Relining
2015	Målning trappräcke
2017	Elrot
2019	Målning
2019	Byte källardörrar
2019	Spolning köksavlopp
2019	Ventilationsåtgärder
2019	Byte balkonginglasning
2019	Montering staket
2020	Byte golvbrunn
2020	Funktionskontroll vattenutkastare
2020-2021	Takbyte
2022	Fastighetsspolning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Underhåll av bastu
- Åtgärda asfaltsytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	134	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 511	1 938	1 938	2 884	3 048
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 697	2 082	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	211	193	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	703	689	689	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	763	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 164	3 796	3 699	3 625	3 493
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 075	-323	499	-2 604	-3 427
Soliditet, %	29	47	49	37	-2

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen utfört stora underhållsåtgärder och investeringar under året.

Föreningens kassaflöde är positivt med 2 404 850 kr, det beror till stor del på att föreningen under året lånat 3,5 Mkr till finansieringen av utförda underhåll och investeringar. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt bibehålla sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 400	0	0	87 400
Upplåtelseavgifter, kr	14 809 629	0	0	14 809 629
Underhållsfond, kr	1 643 431	0	-1 643 431	0
S:a bundet eget kapital, kr	16 540 460	0	-1 643 431	14 897 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 205 498	-322 549	1 643 431	-4 884 616
Årets resultat, kr	-322 549	322 549	-3 075 344	-3 075 344
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 528 047	0	-1 431 913	-7 959 960
S:a eget kapital, kr	10 012 413	0	-3 075 344	6 937 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 357 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 000 431 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 528 046
Årets resultat, kr	-3 075 344
Reservation till underhållsfond, kr	-1 357 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 000 431
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 959 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 959 959
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 163 663	3 795 597
Övriga rörelseintäkter		6 130	0
Summa Rörelseintäkter		4 169 793	3 795 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 028 371	-2 920 937
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 469	-77 823
Personalkostnader	Not 5	-144 097	-140 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-562 609	-560 748
Summa Rörelsekostnader		-6 825 546	-3 699 759
Rörelseresultat		-2 655 754	95 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	65 383	21 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-484 973	-439 998
Summa Finansiella poster		-419 590	-418 386
Resultat efter finansiella poster		-3 075 344	-322 549
Resultat före skatt		-3 075 344	-322 549
Årets resultat		-3 075 344	-322 549



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	18 610 489	18 838 135
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 610 489	18 838 135

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

18 610 989 18 838 635

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 398	720
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	716 642	1 753 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	147 447	138 464
Summa Kortfristiga fordringar		868 486	1 892 187

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	4 331 009	777 998
Summa Kassa och bank		4 331 009	777 998

Summa Omsättningstillgångar

5 199 495 2 670 185

Summa Tillgångar

23 810 484 21 508 820



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 897 029	14 897 029
Fond för yttre underhåll	0	1 643 431
Summa Bundet eget kapital	14 897 029	16 540 460

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 884 616	-6 205 498
Årets resultat	-3 075 344	-322 549
Summa Ansamlad förlust	-7 959 959	-6 528 046

Summa Eget kapital

6 937 070 10 012 414

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 096 375	8 218 250
Summa Långfristiga skulder		11 096 375	8 218 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 617 500	2 365 000
Leverantörsskulder		1 777 555	225 333
Skatteskulder		19 624	35 911
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	66 604	77 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 295 757	573 969
Summa Kortfristiga skulder		5 777 040	3 278 157

Summa Skulder

16 873 415 11 496 407

Summa Eget kapital och skulder

23 810 484 21 508 820



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 655 754	95 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	562 609	560 748
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	562 609	560 748
Erhållen ränta	65 383	21 612
Erlagd ränta	-467 292	-437 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 495 054	240 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-124 460	32 621
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 228 702	607 704
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 104 242	640 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-390 812	880 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-334 963	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-334 963	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-369 375	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 130 625	0
Årets kassaflöde	2 404 850	880 878
Likvida medel vid årets början	2 510 074	1 629 197
Likvida medel vid årets slut	4 914 924	2 510 074



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	3 928 712	3 571 320
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	81	0
	Hyror lokaler	12 249	12 279
	Hyror garage och parkeringsplatser	193 386	170 455
	Hyror förbrukningsbaserad	1 103	0
	Hyror övrigt	56 193	50 410
	Övriga primära intäkter	17 789	16 279
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 209 513	3 820 743
	Hysesbortfall	-45 850	-25 146
	<i>Summa</i>	-45 850	-25 146
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 163 663	3 795 597

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. Fr.o.m 2025 kommer föreningen tillämpa gemensamhetsel, IMD på lägenheterna.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-329 103	-274 337
	Snö och halk-bekämpning	-196 120	-151 910
	Reparationer	-140 553	-156 226
	Planerat underhåll*	-3 446 351	-281 444
	Försäkringsskador	-16 457	-210 951
	El	-170 905	-130 682
	Uppvärmning	-717 060	-662 975
	Vatten	-264 149	-258 081
	Sophämtning	-149 723	-101 235
	Fastighetsförsäkring	-91 215	-83 974
	Kabel-TV och bredband	-163 245	-246 727
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-129 580	-114 792
	Förvaltningsavtalskostnader	-213 911	-247 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 028 371	-2 920 937

* Tvättmaskin och varmvattendragning tvättstuga - 62 196 kr * Golvläggning trapphus - 50 138 kr * Energiåtgärder - 3 151 317 kr * Underhåll staket, stenarbeten och plantering - 69 287 kr * Snörasskydd - 113 413 kr

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 605	-3 048
	Administrationskostnader	-16 959	-4 198
	Extern revision	-14 375	-13 500
	Medlemsavgifter	-26 800	-26 800
	Föreningsverksamhet	-9 671	-2 093
	Övriga förvaltningskostnader	-18 059	-28 184
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 469	-77 823
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 100	-4 100
	Arvoden enligt stämmobeslut	-84 757	-79 113
	Vicevärd	-22 000	-22 000
	Sociala avgifter	-33 240	-32 477
	Övriga personalkostnader	0	-2 562
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-144 097	-140 252
	Vicevärd har varit Karin Winblad von Walter		
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-470 864	-469 003
	Avskrivning på markanläggning	-91 745	-91 745
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-562 609	-560 748
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	11 650	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	53 733	21 612
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	65 383	21 612
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-484 733	-437 793
	Övriga räntekostnader	-240	-2 206
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-484 973	-439 998

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 081 332	26 081 332
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 000	37 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 523 243	2 523 243
	Årets investering - laddstolpar	59 638	0
	Årets investering - IMD-mätare	275 325	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 976 538	28 641 575
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 803 440	-9 242 692
	Årets avskrivningar	-562 609	-560 748
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 366 049	-9 803 440
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 610 489	18 838 135
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 800 000	53 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	570 000	570 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 600 000	30 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	84 970 000	84 970 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 841 000	15 841 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 841 000	15 841 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	583 916	1 732 076
	Övriga fordringar	132 726	20 926
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	716 642	1 753 002
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	94 589	91 215
	Periodiserad moms	520	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 338	47 249
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	147 447	138 464

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto SBAB	4 319 748	766 941
Sparkonto Nordea	11 261	11 057
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 331 009	777 998

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,09%	2025-12-30	2 000 000	10 000
SBAB	3,59%	2027-11-17	4 500 000	0
SBAB	4,01%	2026-11-17	3 718 250	600 000
Stadshypotek	2,72%	2027-09-01	3 495 625	17 500
			13 713 875	627 500

Långfristig del	11 096 375
Nästa års amortering av långfristig skuld	617 500
Lån som ska konverteras inom ett år	2 000 000
Kortfristig del	2 617 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	627 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 510 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	66 494	64 036
Övriga kortfristiga skulder	110	13 907
<i>Summa Övriga skulder</i>	66 604	77 943

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	354 213	323 758
Upplupna räntekostnader	37 447	19 766
Övriga upplupna kostnader	904 097	230 445
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 295 757	573 969

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Huggaren i Umeå, org.nr. 794000-0883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Huggaren i Umeå för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker 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 Huggaren i Umeå för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Böhlén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Huggaren i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDRES PERALTA TAPIA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:44:43



JENS BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:22:14



JOHANNES ULANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:49:29



ULF FIGARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:58:11



ROBERT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:21:29



LARS BÖHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:42:15



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:58:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Huggaren i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS BÖHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:38:10



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:00:36



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.