



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Staren i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Staren i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-4232 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Umeå kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
LOSKINET 1		0 år		1977

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 689
21	p-platser	0
73	Garage	1 168
64	Carports	0

Totalt 306 objekt 12 857

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 74 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Solveig Karström	Ordförande	2022-05-22
Marianne Nyman	Vice ordförande	2020-05-08
Kerstin Boström	Sekreterare	2023-01-01
Mattias Månsson	HSB-Ledamot	2020-06-03
Samuel Eriksson	Ledamot	2022-11-20
Kristofer Olofsson	Ledamot	2022-11-20
Hans Blomström	Suppleant	2024-06-07

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Karström, Marianne Nyman och Kerstin Boström samt vicevärd Jerker Thorpsten.

Revisorer har varit: Lars Sundström med John Ivar Nordin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Fredriksson (sammankallande), Agneta Wikberg samt Ola Sundman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar. Följande motioner inkom till stämman:

- Plantera fler träd, låt gräset växa - avslogs.
- Inköp slagborr - avslogs.
- Skaffa hjärtstartare och hålla HLR-kurs - bifölls.
- Fälla 2 björkar - bifölls
- Paus av uppgrävning rabatter - bifölls

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell och uppdateras löpande.

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 den 2024-10-16. Då konstaterades algbildning på vitmålade ytor på fasaderna samt att skyltar vid infarter behöver uppdateras.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat rivning av garage och asfaltytor vid garagen samt påbörjat återuppbyggnad.
- Genomfört OVK och åtgärdat brister.
- Takbesiktning.
- Balkongrenovering.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Byte värmeväxlare, byte av det gamla kopparnätet till fibernät för TV och internet, lagning betongskador på balkonger, 4 gästparkeringar gjordes om till boendeparkeringar
2022	Komplettering fönsterlistor i lägenheter, Byte hänggräddor på entrésidor samt byte bräddor bakom stuprör där det behövts, renovering betong på altaner/ balkonger vid behov. Markarbeten med bl.a. lagning av asfalt och nya rabatter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Riva garage och bygga nya garage och carportar m förråd.
2025-2026	I samband med garage - och carportrenoveringen, förbättra dränering av asfaltskytor
2026-2027	Renovera tvättstuga och byta tak på servicebyggnad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Staren äger 190 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 162 992 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 32,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 85 375 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 162 992 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	153	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 616	1 044	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 777	1 145	1 283	1 332	1 385
Räntekänslighet, %	3	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	210	199	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	707	696	654	651	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	670	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 612	8 590	8 429	8 375	8 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	-252	-604	915	736	1 877
Soliditet, %	36	51	50	47	46

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 höga driftskostnader med bl.a. många renoveringar och underhåll. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2%. Man kommer även höja hyrorna för garage och carports när renoveringen av dessa är färdiga pga den höjda statusen.

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	587 600	0	0	587 600
Underhållsfond, kr	10 292 459	0	-579 559	9 712 900
S:a bundet eget kapital, kr	10 880 059	0	-579 559	10 300 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 647 938	-603 731	579 559	5 623 766
Årets resultat, kr	-603 731	603 731	-251 620	-251 620
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 044 207	0	327 939	5 372 146
S:a eget kapital, kr	15 924 266	0	-251 620	15 672 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 579 559 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	5 044 208
Årets resultat, kr	-251 620
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	579 559
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 372 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 372 147
------------------------------------	------------------

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	8 612 449	8 597 817
Övriga rörelseintäkter		1 252	0
Summa Rörelseintäkter		8 613 701	8 597 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 727 069	-7 642 443
Övriga externa kostnader	Not 4	-174 891	-145 033
Personalkostnader	Not 5	-271 290	-224 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 144 799	-697 957
Övriga rörelsekostnader		0	99 560
Summa Rörelsekostnader		-8 318 049	-8 610 163
Rörelseresultat		295 652	-12 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	46 012	1 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-593 284	-592 487
Summa Finansiella poster		-547 272	-591 385
Resultat efter finansiella poster		-251 620	-603 731
Resultat före skatt		-251 620	-603 731
Årets resultat		-251 620	-603 731



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	25 244 093	26 349 627
Maskiner och andra tekniska anläggningar		366 979	406 244
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 089 812	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 700 885	26 755 871

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 201 505	1 201 505
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 201 505	1 201 505
Summa Anläggningstillgångar		32 902 390	27 957 376

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-4 491	1 795
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 011 558	2 201 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	249 569	222 022
Summa Kortfristiga fordringar		9 256 636	2 425 602

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		10 256 636	3 425 602

Summa Tillgångar		43 159 026	31 382 978
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	587 600	587 600
Fond för yttre underhåll	9 712 900	10 292 459
Summa Bundet eget kapital	10 300 500	10 880 059

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 623 766	5 647 938
Årets resultat	-251 620	-603 731
Summa Fritt eget kapital	5 372 147	5 044 208

Summa Eget kapital	15 672 647	15 924 267
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 108 907	5 300 783
Summa Långfristiga skulder		5 108 907	5 300 783

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 661 868	8 087 332
Leverantörsskulder		5 330 500	714 336
Skatteskulder		21 728	15 660
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	56 702	42 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 306 674	1 298 470
Summa Kortfristiga skulder		22 377 471	10 157 928

Summa Skulder		27 486 378	15 458 711
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 159 026	31 382 978
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	295 652	-12 346
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 144 799	697 957
Återföring av nedskrivning	0	-99 559
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 144 799	598 398
Erhållen ränta	37 762	1 102
Erlagd ränta	-582 375	-577 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	895 838	9 240
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 019	-35 803
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 634 098	244 691
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 612 079	208 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 507 918	218 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 089 812	55 125
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 089 812	55 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 382 660	-1 617 340
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 382 660	-1 617 340
Årets kassaflöde	6 800 765	-1 344 087
Likvida medel vid årets början	3 128 139	4 472 226
Likvida medel vid årets slut	9 928 904	3 128 139



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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 980 216	7 824 144
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	279 576	308 657
	Årsavgifter övrigt	0	500
	Hyror garage och parkeringsplatser	490 549	464 957
	Hyror förbrukningsbaserad	3 606	0
	Övriga primära intäkter	66 321	27 355
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 820 268	8 625 613
	Hyresbortfall	-207 819	-27 796
	<i>Summa</i>	-207 819	-27 796
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 612 449	8 597 817

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och digital-tv. El debiteras med schablonavgift och mäts och debiteras en gång per år.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-591 683	-479 155
	Snö och halk-bekämpning	-290 485	-337 357
	Reparationer	-579 362	-769 374
	Planerat underhåll	-579 559	-1 811 232
	Försäkringsskador	-161 744	-59 755
	El	-614 418	-657 958
	Uppvärmning	-1 558 935	-1 421 765
	Vatten	-530 634	-471 695
	Sophämtning	-371 686	-298 811
	Fastighetsförsäkring	-181 897	-168 997
	Kabel-TV och bredband	-554 673	-467 487
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-272 770	-266 702
	Förvaltningsavtalskostnader	-417 806	-432 155
	Övriga driftkostnader	-21 420	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 727 069	-7 642 443

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	-10 194	-3 187
	Administrationskostnader	-32 874	-15 417
	Extern revision	-30 210	-34 470
	Medlemsavgifter	-48 400	-48 400
	Föreningsverksamhet	-10 891	-14 091
	Övriga förvaltningskostnader	-42 322	-29 468
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-174 891	-145 033
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Styrelsearvoden	-226 068	-174 892
	Övriga arvoden	-2 000	-14 975
	Sociala avgifter	-39 222	-30 423
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-271 290	-224 290
Not 6	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	44 850	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 162	100 662
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	46 012	100 662
Not 7	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	-593 065	-587 823
	Övriga räntekostnader	-219	-4 664
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-593 284	-592 487

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 873 292	42 873 292
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 183 580	1 183 580
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	44 056 872	44 056 872
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 707 245	-17 048 554
	Årets avskrivningar	-1 105 533	-658 691
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 812 779	-17 707 245
	Utgående redovisat värde	25 244 093	26 349 627
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 273 000	1 273 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 880 000	1 880 000
	Summa	191 153 000	191 153 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 426 000	29 426 000
	Varav i eget förvar	-4 100 000	-4 100 000
	Ställda säkerheter	25 326 000	25 326 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	55 125
	Årets investeringar: garage och carports	6 089 812	0
	Omklassificering till kostnad	0	-55 125
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6 089 812	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 201 005	1 101 445
	Årets anskaffning	0	99 560
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 201 505	1 201 505
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 928 904	2 128 139
	Övriga fordringar	82 654	73 646
	Summa Övriga fordringar	9 011 558	2 201 785

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	181 897	181 897
Upplupna ränteintäkter	8 250	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 422	40 125
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	249 569	222 022

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>
Swedbank	4,3%	2025-01-28	3 145 764	108 476
Swedbank	3,69%	2029-06-20	3 172 883	108 476
Swedbank	2,71%	2025-11-25	8 000 000	160 000
Swedbank	3,31%	2025-02-28	2 024 228	216 988
Swedbank	3,31%	2025-02-28	2 300 000	100 000
Swedbank	3,63%	2027-06-23	2 127 900	83 400
			20 770 775	777 340

Långfristig del	5 108 907
Nästa års amortering av långfristig skuld	191 876
Lån som ska konverteras inom ett år	15 469 992
Kortfristig del	15 661 868
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	777 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 109 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,32%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	56 437	37 037
Övriga kortfristiga skulder	265	5 093
<i>Summa Övriga skulder</i>	56 702	42 130

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	704 236	728 511
Upplupna räntekostnader	98 280	87 371
Övriga upplupna kostnader	504 158	482 588
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 306 674	1 298 470

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 Staren i Umeå, org.nr. 794000-4232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren 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. Revisorerans 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 Staren 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Sundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

SOLVEIG KARSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:53:12



MARIANNE NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:29:27



KERSTIN BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:57:30



MATTIAS MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:33:25



SAMUEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:43:51



KRISTOFER OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:33:18



LARS SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 21:42:56



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:32:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 21:49:21



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:29:55



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.