



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Berghem i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Berghem i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0867 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SKIDBACKEN 6	1959-01-01	1900 och 1961

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
6	lokaler	58
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 479
4	lägenheter (hyresrätt)	118
24	garageplatser	384
36	p-platser	0
Totalt 127 objekt		5 039

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 36 st 3 rok, 21 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Stenlund	Ordförande	2014-05-28
Ronnie Lundström	Ledamot	2019-05-19
Bertil Sawert	HSB-ledamot	2016-05-16
Ulf Figaro	Ledamot	2014-05-28
Karin Strömberg	Ledamot	2024-06-09
Lars-Erik Elemalm	Suppleant	2013-06-04
Ludvig Bohlin	Suppleant	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronnie Lundström, Karin Strömberg och Ludvig Bohlin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ronnie Lundström, Ulf Figaro, Anders Stenlund och Karin Strömberg.

Revisorer har varit: Folke Emanuel Engman med Lars Silver som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Staffan Grundberg (sammankallande) Karin Forsberg och Inger Risslen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 23 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

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 den 2024-09-03.

Under året har 2-års besiktning av det genomförda underhållet av fasad, tilläggsisolering, ytskikt, målning, ventilation, styrsystem skett. En underhållsåtgärd, installation av Bauer Pipe Jet system på varmvatten samt VVC-ledningarna har genomförts. Det är en teknisk lösning om skall förbättra statusen på ledningarna, renar, minskar korrosion och förbättrar värme och vattenöverföringen.

När det gäller utemiljön har det gamla trädet, Häggen vid uteplatsen, avverkats. Inför vintern 2024/25 har nytt avtal snöröjning träffats med ny entreprenör.

Styrelsen har undersökt förutsättningarna för elbilsladdning, tagit fram ett antal förslag på lösningar och ett antal offerter. Under 2025 planeras iordningställande av ett antal platser. Inför 2025 har avtal för TV och bredband sagts upp, upphandling av nytt avtal sker under året.

Föreningslokalen är fortsatt mycket uppskattad. Lokalen har under 2024 hyrts ut till medlemmarna 70 dygn, dessutom har lokalen nyttjats för olika sammankomster.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Fönster- och takbyte
2012	Byte av balkonger
2014	Elrenovering
2014	Tvättstugerenovering samt byte av maskinpark
2015	Bergvärmepump installerad, finjusterad och tas i bruk
2017	Målning av carport, soprum samt källarkorridorer
2018	Byggnation av fyra ungdomslägenheter
2019	Relining avloppsstammar
2020-2021	Fasad, ventilation, tak och entréer
2021	Föreningslokal
2021	Värmesystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	287	234	319	298	183
Skuldsättning, kr/kvm	9 165	9 320	10 257	10 424	9 611
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 311	10 486	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	14	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	158	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	888	798	742	714	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 482	4 153	3 964	3 845	3 709
Resultat efter finansiella poster, tkr	-526	-552	-556	437	164
Soliditet, %	7	8	9	10	10

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024. Årets negativa resultat beror på utförda underhållsåtgärder under året men även bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 75 751 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 287 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt bibehålla sparandet på en bra nivå har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 3% från och med 2025-01-01.

Årets redovisade negativa resultat påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	163 595	0	0	163 595
Underhållsfond, kr	2 584 007	0	-320 403	2 263 604
S:a bundet eget kapital, kr	2 747 602	0	-320 403	2 427 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 023 513	-552 135	320 403	1 791 781
Årets resultat, kr	-552 135	552 135	-525 634	-525 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 471 378	0	-205 231	1 266 147
S:a eget kapital, kr	4 218 980	0	-525 634	3 693 346

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 370 403 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	1 471 378
Årets resultat, kr	-525 634
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	370 403
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 266 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 266 147
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 481 899	4 152 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 732
Summa Rörelseintäkter		4 481 899	4 156 240
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 400 592	-2 080 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 470	-98 376
Personalkostnader	Not 6	-179 824	-173 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 599 461	-1 599 461
Summa Rörelsekostnader		-4 270 348	-3 951 343
Rörelseresultat		211 551	204 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 948	84 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-830 133	-841 142
Summa Finansiella poster		-737 185	-757 032
Resultat efter finansiella poster		-525 634	-552 135
Resultat före skatt		-525 634	-552 135
Årets resultat		-525 634	-552 135



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	47 143 422	48 742 883
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 143 422	48 742 883

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr ek.för		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

47 143 922 48 743 383

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 861	11 326
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 424 112	3 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	105 259	103 368
Summa Kortfristiga fordringar		1 544 232	118 062

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	0	1 083 823
Summa Kassa och bank		0	1 083 823

Summa Omsättningstillgångar

3 544 232 3 201 884

Summa Tillgångar

50 688 154 51 945 267



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	163 595	163 595
Fond för yttre underhåll	2 263 604	2 584 007
Summa Bundet eget kapital	2 427 199	2 747 602

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 791 781	2 023 513
Årets resultat	-525 634	-552 135
Summa Fritt eget kapital	1 266 146	1 471 378

Summa Eget kapital	3 693 345	4 218 980
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 017 500	33 957 500
Summa Långfristiga skulder		15 017 500	33 957 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 167 253	13 007 633
Leverantörsskulder		155 671	104 484
Skatteskulder		14 187	12 104
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 168	3 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	626 030	641 128
Summa Kortfristiga skulder		31 977 308	13 768 788

Summa Skulder		46 994 808	47 726 288
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		50 688 154	51 945 267
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	211 551	204 897
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 599 461	1 599 461
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 599 461	1 599 461
Erhållen ränta	93 639	81 577
Erlagd ränta	-864 567	-814 496
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 040 084	1 071 439
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-267 288	-11 508
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	83 335	63 440
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-183 953	51 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	856 131	1 123 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-780 380	-780 380
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-780 380	-780 380
Årets kassaflöde	75 751	342 991
Likvida medel vid årets början	3 083 823	2 740 832
Likvida medel vid årets slut	3 159 574	3 083 823



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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*	3 735 168	3 490 800
	Årsavgifter bostäder el, moms	141 882	85 166
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	99 450	99 680
	Hyror bostäder	258 072	252 036
	Hyror garage och parkeringsplatser	209 209	209 536
	Hyror övrigt	18 540	6 120
	Övriga primära intäkter	38 987	31 079
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 501 308	4 174 417
	Hyresbortfall	-19 409	-21 909
	<i>Summa</i>	-19 409	-21 909
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 481 899	4 152 508

* I årsavgiften ingår kall- och varmvatten, värme och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	3 732
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	3 732

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-276 918	-325 475
	Snö och halk-bekämpning	-108 838	-121 943
	Reparationer	-172 572	-122 929
	Planerat underhåll	-370 403	-131 772
	Försäkringsskador	-18 750	0
	El	-271 594	-280 700
	Uppvärmning	-322 586	-304 970
	Vatten	-220 987	-208 379
	Sophämtning	-136 296	-101 314
	Fastighetsförsäkring	-75 532	-68 458
	Kabel-TV och bredband	-157 207	-154 286
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 940	-105 439
	Förvaltningsavtalskostnader	-160 970	-154 520
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 400 592	-2 080 185

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 624	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 112	-32 167
	Administrationskostnader	-12 825	-11 836
	Extern revision	-12 625	-15 050
	Medlemsavgifter	-21 100	-21 100
	Föreningsverksamhet	-3 059	0
	Övriga förvaltningskostnader	-26 125	-18 222
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 470	-98 376
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 100	-4 000
	Övriga arvoden	-141 442	-135 275
	Löner och övriga ersättningar	-840	-883
	Sociala avgifter	-33 442	-31 269
	Övriga personalkostnader	0	-1 895
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-179 824	-173 322
	Vicevärd har varit Jari Prosi		
Not 7	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	-1 505 830	-1 505 830
	Avskrivning på markanläggning	-93 631	-93 631
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 599 461	-1 599 461
Not 8	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 kortfristiga placeringar	73 878	20 986
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 069	63 124
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 948	84 110

Not 9	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	-830 133	-839 326
	Övriga räntekostnader	0	-1 816
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-830 133	-841 142
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 982 749	59 982 749
	Ingående anskaffningsvärde mark	132 070	132 070
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 152 921	3 152 921
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 267 740	63 267 740
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 524 857	-12 925 396
	Årets avskrivningar	-1 599 461	-1 599 461
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 124 318	-14 524 857
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 143 422	48 742 883
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	483 000	483 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	368 000	368 000
	<i>Summa</i>	79 851 000	79 851 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 969 000	48 969 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 969 000	48 969 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 159 574	0
	Övriga fordringar	264 539	3 368
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 424 112	3 368
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	77 929	75 532
	Upplupna ränteintäkter	1 842	2 533
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 488	25 303
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	105 259	103 368

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Nordea

0

1 083 823

Summa Kassa och bank

0

1 083 823

Not 14	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>
Nordea	0,85%	2026-07-15	4 207 500	90 000
Nordea	2,64%	2025-11-18	12 227 253	190 380
Nordea	1,07%	2026-04-15	11 100 000	200 000
Nordea	0,8%	2025-02-19	9 287 500	150 000
Nordea	0,89%	2025-10-01	9 362 500	150 000
			46 184 753	780 380

Långfristig del

15 017 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

290 000

Lån som ska konverteras inom ett år

30 877 253

Kortfristig del

31 167 253

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

780 380

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 121 520

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,37%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och arbetsgivaravgifter

7 322

2 059

Övriga kortfristiga skulder

6 846

1 380

Summa Övriga skulder

14 168

3 439

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

348 543

337 819

Upplupna räntekostnader

71 124

105 558

Övriga upplupna kostnader

206 363

197 751

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

626 030

641 128

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 Berghem i Umeå, org.nr. 794000-0867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berghem 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 uppger, 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 Berghem 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

Folke Engman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS STENLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 23:10:48



KARIN STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 14:34:22



BERTIL SAWERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 22:38:46



RONNIE LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 15:07:12



ULF FIGARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 22:09:44



FOLKE EMANUEL ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 19:24:02



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:17:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

FOLKE EMANUEL ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 19:26:57



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:19:43



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 föreningsstämmans 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.