



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Utgård i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Utgård i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-1636 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UTGÅRD 23	1983-01-01	1983

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 929
1	lokal	14
20	carport	0
15	bilplatser med motorvärmare	0
6	bilplatser för besökande	0
Totalt 97 objekt		3 943

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 19 st 3 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning som bl.a innefattar gemensam gårdsyta, sopförråd etc samt gemensamma vattenledningar och anordning för fjärrvärme. Kostnaderna betalas av föreningen och vidarefaktureras till ägare av fastigheten belägna på adressen Östra prinsgatan 34C.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robin Rohlén	Ordförande	2022-06-16	
Elisabet Nilsson	Ledamot	2019-06-18	2024-06-18
Björn Rasmusson	Ledamot	2024-06-18	
Anneli Brännström	Ledamot	2024-06-18	
Anne Helena Gunnarsson	Ledamot	2024-06-18	
Anne Helena Gunnarsson	Suppleant	2022-06-16	2024-06-18
Stefan Nilsson	Ledamot	2021-09-03	
Catrin Vikström	Ledamot	2024-06-18	
Frida Hansson	Ledamot	2022-06-16	2024-06-18
Vilma Rosenberg	Ledamot	2022-06-16	
Lena Rasmusson	Suppleant	2024-06-18	
Adam Nygren	Suppleant	2024-06-18	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Gunnarsson, Robin Rohlén, Catrin Vikström och Vilma Rosenberg.

Revisorer har varit: Olov Forsgren med Johan Svärd som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Holm (sammankallande) och Jonas Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Inkomna motioner

1. Information om skyddsrum

Svar: Avslag

2. Göra arbetsgrupper

Svar: Avslag

3. Återuppta trädgårdsförråd på Östra prinsgatan 42 som städrum

Svar: Avslag

4. Fördelning av vicevärdens uppgifter

Svar: Avslag

5. Hjälpas åt med adventstallrik

Svar: Avslag

6. Informera om fastighetsskötarens uppgifter

Svar: Avslag



7. Antagande av nya stadgar

Svar: Bifall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-09.

HSB Vind i Umeå Ekonomisk förening

HSB Brf Utgård äger 28 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 24 020 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 4,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 12 582 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 24 020 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Energirenovering
2016	Byte av balkonger på Östra prinsgatan 42, renovering av ytterligare ett antal balkonger
2017	Renovering av hiss Östra prinsgatan 42
2017	Ersatt carport med soprum
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Takbyte
2019	Renovering av uthyrningsrum
2020	Målning av balkonger
2021	Installation av solceller
2022	Nytt styrsystem. Nya tvättmaskiner och snörasskydd.
2024	Fasadrenovering

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

Snörasskydd måste åtgärdas (pågående reklamation)

Renovering av föreningslokal planeras under 2025

Underhåll av grönytor och grillplats planeras under 2025.

Mindre reparationer av betongsockel och balkongplattor.

Investering av elbilsaddare och se över eventuellt fönsterbyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	121	140	215	235	203
Skuldsättning, kr/kvm	4 618	4 665	4 209	4 277	4 345
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 618	4 665	4 209	4 277	4 345
Räntekänslighet, %	6	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	191	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	805	747	718	718	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	856	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 348	3 105	2 937	2 914	2 909
Resultat efter finansiella poster, tkr	-276	-27	241	186	45
Soliditet, %	23	24	27	25	24

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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader jämfört med föregående år samt avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -972 173 kr vilket främst beror på investeringar i samband med fasadprojekt.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar 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	1 381 001	0	0	1 381 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 511 527	0	-81 067	1 430 460
S:a bundet eget kapital, kr	2 892 528	0	-81 067	2 811 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 302 460	-26 940	81 067	3 356 587
Årets resultat, kr	-26 940	26 940	-276 284	-276 284
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 275 520	0	-195 217	3 080 303
S:a eget kapital, kr	6 168 048	0	-276 284	5 891 764

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 22 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 067 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	3 275 519
Årets resultat, kr	-276 284
Reservation till underhållsfond, kr	-22 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 067
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 080 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 080 302

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 348 122	3 104 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 683	10 334
Summa Rörelseintäkter		3 363 805	3 115 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 109 487	-1 989 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 402	-76 546
Personalkostnader	Not 6	-116 822	-177 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-579 312	-575 295
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-68 488	0
Summa Rörelsekostnader		-2 933 511	-2 818 665
Rörelseresultat		430 294	296 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 764	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-708 342	-324 778
Summa Finansiella poster		-706 578	-323 326
Resultat efter finansiella poster		-276 284	-26 941
Resultat före skatt		-276 284	-26 941
Årets resultat		-276 284	-26 941



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	23 382 781	20 216 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar		92 969	102 344
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	2 873 438
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 475 750	23 192 049

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		185 300	185 300
Summa Finansiella anläggningstillgångar		185 300	185 300

Summa Anläggningstillgångar		23 661 050	23 377 349
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	277
Aktuell skattefordran		18 491	20 746
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 499 267	2 478 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	126 096	122 784
Summa Kortfristiga fordringar		1 643 854	2 621 985

Kassa och bank

Kassa och bank		16 620	12 388
Summa Kassa och bank		16 620	12 388

Summa Omsättningstillgångar		1 660 474	2 634 373
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		25 321 524	26 011 722
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 381 001	1 381 001
Fond för yttre underhåll	1 430 460	1 511 527
Summa Bundet eget kapital	2 811 461	2 892 528

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 356 587	3 302 460
Årets resultat	-276 284	-26 940
Summa Fritt eget kapital	3 080 302	3 275 519

Summa Eget kapital	5 891 763	6 168 047
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 633 624	3 688 902
Summa Långfristiga skulder		3 633 624	3 688 902

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 511 692	14 638 712
Leverantörsskulder		645 259	142 293
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	62 770	62 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	576 415	1 310 943
Summa Kortfristiga skulder		15 796 137	16 154 772

Summa Skulder		19 429 761	19 843 674
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 321 524	26 011 721
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	430 294	296 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	579 312	575 295
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	579 312	575 295
Erhållen ränta	1 764	1 452
Erlagd ränta	-647 782	-281 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363 588	592 066
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 727	-1 181
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-292 176	847 816
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-290 449	846 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 139	1 438 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-863 013	-2 873 438
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-863 013	-2 873 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-182 298	1 732 972
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-182 298	1 732 972
Årets kassaflöde	-972 173	298 235
Likvida medel vid årets början	2 446 127	2 147 891
Likvida medel vid årets slut	1 473 954	2 446 127



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.

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	9050 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 andelstalsfördelad	3 164 448	2 935 476
	Hyror garage och parkeringsplatser	166 039	168 760
	Hyror förbrukningsbaserad	2 846	5 110
	Övriga primära intäkter	54 856	23 506
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 388 189	3 132 851
	Hyresbortfall	-40 067	-28 136
	<i>Summa</i>	-40 067	-28 136
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 348 122	3 104 715
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	15 683	10 334
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 683	10 334
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-285 945	-215 541
	Snö och halk-bekämpning	-162 051	-285 057
	Reparationer	-127 427	-155 047
	Planerat underhåll	-103 067	-2 560
	Försäkringsskador	0	-1 500
	El	-88 546	-92 575
	Uppvärmning	-492 061	-453 275
	Vatten	-226 163	-215 467
	Sophämtning	-144 663	-106 546
	Fastighetsförsäkring	-90 303	-81 983
	Kabel-TV och bredband	-141 240	-141 240
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 650	-87 395
	Förvaltningsavtalskostnader	-158 370	-151 404
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 109 487	-1 989 590

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-23 681
	Administrationskostnader	-5 200	-3 187
	Extern revision	-13 500	-11 000
	Konsultkostnader	0	-1 188
	Medlemsavgifter	-20 500	-20 500
	Föreningsverksamhet	-5 386	-8 370
	Övriga förvaltningskostnader	-14 816	-8 620
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 402	-76 546
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-87 414	-133 214
	Sociala avgifter	-25 408	-40 019
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-116 822	-177 233
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	-569 937	-565 920
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 375	-9 375
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-579 312	-575 295
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-68 488	0
	Övriga rörelsekostnader	0	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-68 488	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 764	1 452
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 764	1 452

Not 10	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	-708 342	-324 778
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-708 342	-324 778
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 380 319	26 380 319
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 929 569	1 929 569
	Årets investeringar	3 804 939	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-233 618	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 881 209	28 309 888
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 093 621	-7 527 701
	Årets avskrivningar	-569 937	-565 920
	Återförda avskrivningar	165 130	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 498 428	-8 093 621
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 382 781	20 216 267
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	74 000 000	74 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 273 000	20 273 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 273 000	20 273 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 873 438	0
	Årets investeringar	0	2 873 438
	Omklassificering till byggnad	-2 873 438	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 873 438

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 457 334

2 433 739

Övriga fordringar

41 933

44 439

Summa Övriga fordringar

1 499 267

2 478 178

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

126 096

122 784

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

126 096

122 784

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek

3,9%

2026-01-30

1 773 902

18 056

Stadshypotek

3,95%

2025-01-02

7 010 596

70 460

Stadshypotek

2,63%

2026-09-30

1 900 778

23 000

Stadshypotek

4,0%

2025-01-30

5 545 040

56 012

Stadshypotek

3,74%

2025-12-01

1 915 000

20 000

18 145 316

187 528

Långfristig del

3 633 624

Nästa års amortering av långfristig skuld

41 056

Lån som ska konverteras inom ett år

14 470 636

Kortfristig del

14 511 692

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

187 528

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

750 112

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,80%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

4 206

3 780

Inre fond

58 564

58 564

Övriga kortfristiga skulder

0

480

Summa Övriga skulder

62 770

62 824

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	281 030	253 679
	Upplupna räntekostnader	111 192	50 632
	Övriga upplupna kostnader	184 193	1 006 632
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	576 415	1 310 943

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 Utgård i Umeå, org.nr. 716415-1636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utgård 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Utgård 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

Olov Forsgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROBIN ROHLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:44:15



BJÖRN RASMUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 22:50:40



ANNE HELENA GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:32:46



VILMA ROSENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:55:25



STEFAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:01:52



ANNELI BRÄNNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:00:11



CATRIN VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:53:04



OLOV FORSGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:06:50



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:36:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OLOV FORSGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 18:13:52



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:34:18



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.