



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Spjutet i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Spjutet i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716464-1040 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| SPJUTET 1 | 1992-01-01 | 1992 |

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 |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 572 |
| Totalt 8 objekt | | 572 |

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

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-------------------|------------|------------|
| Mats Allard | Ordförande | 2014-06-04 |
| Maud Granberg | Ledamot | 2021-06-22 |
| Peter Tjärnkvist | Ledamot | 2023-06-14 |
| Johan Järholm | Ledamot | 2020-06-16 |
| Johanna Andersson | Ledamot | 2021-06-22 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Mats Allard, Maud Granberg, Peter Tjärnkvist och Johan Järholm.

Revisorer har varit: Rasmus Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrika Järholm (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen 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 2024-10-01. Då konstaterades att avloppstammarna ska besiktas under 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--|
| 2023 | Ommålning av fasad |
| 2016 | Byte av varmvattenpump |
| 2015 | Inspektion och spolning av avlopp, byte cirkulationspump för värme och byte köksfläktar i lägenheter |

Föreningen har inga större planerade åtgärder under de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 191 | 197 | 342 | 471 | 473 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 851 | 8 033 | 8 208 | 8 238 | 8 558 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 851 | 8 033 | 8 208 | 8 383 | 8 558 |
| Räntekänslighet, % | 9 | 9 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 202 | 186 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 887 | 887 | 887 | 954 | 954 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 98 | 98 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 900 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 515 | 517 | 518 | 517 | 558 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 29 | -114 | 115 | 83 | 162 |
| Soliditet, % | 31 | 30 | 31 | 30 | 28 |

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 573 002 | 0 | 0 | 573 002 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 146 028 | 0 | 0 | 146 028 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 615 953 | 0 | 70 000 | 685 953 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 334 983 | 0 | 70 000 | 1 404 983 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 832 478 | -114 281 | -70 000 | 648 196 |
| Årets resultat, kr | -114 281 | 114 281 | 28 979 | 28 979 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 718 197 | 0 | -41 021 | 677 175 |
| S:a eget kapital, kr | 2 053 180 | 0 | 28 979 | 2 082 158 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 718 196 |
| Årets resultat, kr | 28 979 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -70 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 677 175 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 677 175 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 514 892 | 517 128 |
| Summa Rörelseintäkter | | 514 892 | 517 128 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -269 333 | -446 871 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -27 458 | -25 524 |
| Personalkostnader | Not 5 | -1 102 | -1 102 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -80 268 | -80 267 |
| Summa Rörelsekostnader | | -378 161 | -553 765 |
| Rörelseresultat | | 136 731 | -36 637 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 31 539 | 19 781 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -139 291 | -97 426 |
| Summa Finansiella poster | | -107 752 | -77 645 |
| Resultat efter finansiella poster | | 28 979 | -114 282 |
| Resultat före skatt | | 28 979 | -114 282 |
| Årets resultat | | 28 979 | -114 282 |

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 5 379 627 5 459 895

*Summa Materiella anläggningstillgångar***5 379 627 5 459 895***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****5 380 127 5 460 395**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

4 065 4 393

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 268 124 475 071

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 39 720 33 637

*Summa Kortfristiga fordringar***311 909 513 101***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000 800 000

*Summa Kortfristiga placeringar***1 000 000 800 000****Summa Omsättningstillgångar****1 311 909 1 313 101****Summa Tillgångar****6 692 036 6 773 495**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | | 719 030 | 719 030 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 685 953 | 615 953 |
| Summa Bundet eget kapital | | 1 404 983 | 1 334 983 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | | 648 196 | 832 478 |
| Årets resultat | | 28 979 | -114 281 |
| Summa Fritt eget kapital | | 677 175 | 718 196 |

Summa Eget kapital

2 082 158

2 053 179

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 4 390 622 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 4 390 622 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|----------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 100 000 | 4 590 622 |
| Leverantörsskulder | | 25 834 | 33 038 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 2 893 | 3 133 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 90 529 | 93 523 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 219 256 | 4 720 316 |

Summa Skulder

4 609 878

4 720 316

Summa Eget kapital och skulder

6 692 036

6 773 495

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 136 731 -36 636

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 80 268 80 267

Övriga justeringar 0 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 80 268 80 267

Erhållen ränta 26 134 5 546

Erlagd ränta -139 984 -93 006

Betald inkomstskatt 0 0

Övriga poster 0 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**103 149 -43 829***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av varulager 0 0

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -7 785 3 973

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -9 745 16 315

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -17 530 20 288**Kassaflöde från den löpande verksamheten****85 618 -23 541****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Lämnade koncernbidrag 0 0

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar 0 0

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 0

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 0

Erhållna koncernbidrag 0 0

Uptagna lån 0 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -100 000 -100 000

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 0 0

Förändring av checkräkningskredit 0 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -100 000 -100 000**Årets kassaflöde****-14 382 -123 541****Likvida medel vid årets början 1 206 476 1 330 017****Likvida medel vid årets slut 1 192 094 1 206 476**

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

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

Bristande jämförbarhet pga byte av redovisningssystem

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|--|--------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga 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* | 507 168 | 507 168 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 7 200 | 7 200 |
| | Övriga primära intäkter | 524 | 2 760 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 514 892 | 517 128 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 514 892 | 517 128 |

* I årsavgiften ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten, fjärrvärme, bredband samt basutbud tv.

| Not 3 | Driftskostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -25 246 | -21 435 |
| | Snö och halk-bekämpning | -7 031 | -43 829 |
| | Reparationer | -14 610 | -24 703 |
| | Planerat underhåll | 0 | -146 736 |
| | EI | -20 782 | -21 890 |
| | Uppvärmning | -61 366 | -55 097 |
| | Vatten | -33 124 | -29 343 |
| | Sophämtning | -14 415 | -10 243 |
| | Fastighetsförsäkring | -15 967 | -14 490 |
| | Kabel-TV och bredband | -27 817 | -31 312 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -13 040 | -12 712 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -35 934 | -35 081 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -269 333 | -446 871 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Administrationskostnader | -3 835 | -3 750 |
| | Extern revision | -10 900 | -10 969 |
| | Konsultkostnader | 0 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -6 400 | -6 400 |
| | Föreningsverksamhet | -3 686 | -1 815 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -2 638 | -2 590 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -27 458 | -25 524 |

| Not 5 | Personalkostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Löner och övriga ersättningar | -1 000 | -1 000 |
| | Sociala avgifter | -102 | -102 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | 0 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -1 102 | -1 102 |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -80 268 | -80 267 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -80 268 | -80 267 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 30 052 | 18 508 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 1 487 | 1 273 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 31 539 | 19 781 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -139 291 | -97 426 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -139 291 | -97 426 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 6 492 271 | 6 492 271 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 379 280 | 379 280 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 6 871 551 | 6 871 551 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -1 411 656 | -1 331 389 |
| | Årets avskrivningar | -80 268 | -80 267 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -1 491 924 | -1 411 656 |
| | Utgående redovisat värde | 5 379 627 | 5 459 895 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 7 800 000 | 7 800 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 3 712 000 | 3 712 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa | 11 512 000 | 11 512 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 5 980 000 | 5 980 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 5 980 000 | 5 980 000 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 192 094 | 406 476 |
| | Skattekonto | 76 030 | 68 595 |
| | Summa Övriga fordringar | 268 124 | 475 071 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Förutbetald försäkring | 16 495 | 15 967 |
| | Upplupna ränteintäkter | 19 640 | 14 235 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 585 | 3 435 |
| | Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 39 720 | 33 637 |
| Not 12 | Fond för yttre underhåll | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Fond för yttre underhåll</i> | | |
| | Fond för yttre underhåll | 685 953 | 615 953 |
| | Summa Fond för yttre underhåll | 685 953 | 615 953 |

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

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 2,93% | 2026-10-30 | 1 380 315 | 25 000 |
| Stadshypotek | 2,84% | 2026-10-30 | 1 644 157 | 50 000 |
| Stadshypotek | 2,78% | 2026-09-30 | 1 466 150 | 25 000 |
| | | | 4 490 622 | 100 000 |
| Långfristig del | | | 4 390 622 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 100 000 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 0 | |
| Kortfristig del | | | 100 000 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 100 000 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 400 000 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 2,85% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 2,93% | 2026-10-30 | 1 380 315 | 25 000 |
| Stadshypotek | 2,84% | 2026-10-30 | 1 644 157 | 50 000 |
| Stadshypotek | 2,78% | 2026-09-30 | 1 466 150 | 25 000 |
| | | | 4 490 622 | 100 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 100 000 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 0 | |
| Kortfristig del | | | 100 000 | |

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

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | | |
| Källskatt | | 177 | 177 |
| Inre fond | | 2 656 | 2 656 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 60 | 300 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | | 2 893 | 3 133 |

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

| | | |
|---|---------------|---------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 43 710 | 42 864 |
| Upplupna räntekostnader | 14 073 | 14 766 |
| Övriga upplupna kostnader | 32 746 | 35 893 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 90 529 | 93 523 |

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 Spjutet i Umeå, org.nr. 716464-1040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spjutet 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rasmus Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS ALLARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:42:23



MAUD GRANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:43:28



PETER TJÄRNKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:36:12



JOHAN JÄRVHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:58:26



JOHANNA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:21:46



RASMUS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:07:33



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:35:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RASMUS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:09:20



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:35:10



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.