



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kuratorn i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kuratorn i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-3541 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KURATORN 2	1988-01-01	1988 och 1989
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
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 773
2	lokaler (hyresrätt)	23
65	garageplatser	1 040
53	p-platser	0
10	gästparkeringar	0
Totalt 255 objekt		10 836



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Lindsten	Ordförande	2023-06-14	
Eva Henriksson	Ledamot	2011-11-01	
Catarina Bengtsson	Ledamot	2022-06-20	
Tone Karlberg Bornö	Ledamot	2024-07-10	2025-04-21
Mattias Vågberg	Ledamot	2023-06-14	
Maria Lind Calic	HSB-Ledamot	2023-06-15	
Victor Göransson	Ledamot	2023-06-14	
Kristina Westman	Suppleant	2020-06-17	
Emanuel Erlandsson	Suppleant	2023-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Lindsten, Victor Göransson, Mattias Vågberg och Emanuel Erlandsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Lindsten, Eva Henriksson, Per Hedman och Catarina Bengtsson.

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

Valberedning har varit: Karin Jansson (sammankallande), Gunilla Arnberg och Maria Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Under året har fritidskommittén genomfört återkommande aktiviteter som Melodikryss (7 ggr), bjudit på grillad korv (4 ggr), brädspelskväll (2 ggr) samt på önskemål från boende anordnat språkcafé. Därtill spelas canasta i stort sett varje vecka i olika konstellationer. Återkommande varje år är välkomsträffen med alla nyinflyttade, där även styrelsen deltar. Att samlas inför olika högtider och traditioner tycks särskilt uppskattat bland föreningens medlemmar. Inför första advent serveras julgröt och skinka vilket lockar drygt 40–50 personer. Kommittén anordnar även uppskattade fikor i samband med kanelbullens dag, fettisdagen och väffeldagen. En tradition har blivit att samlas kvällen före julafton och sjunga några julsånger. I juni anordnas ”mellan hägg och syren” där Eva Henriksson guidar i vår prunkande trädgård.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 33 medlemmar varav 27 var röstberättigade. Till stämman inkom följande motioner:

- 1. Bygga tak över balkong - avslag
- 2. Infotavla i vestibul - bifall
- 3. Nya garageportar - bifall
- 4. Se över system med förråd - avslag
- 5. Anta 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 2 av 2) - bifall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.



En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-08-28. Då konstaterades:

- Skadad balkongplåt i hus 10
- Skadad yttervägg i garage
- Getingbo och myror vid garage
- Sprucken asfalt på cykelvägen vid radhusen
- Problem med vattenansamling vid brunn utanför garage
- Vissa garageportar behöver åtgärdas
- Sned lyktstolpe vid vändplanen
- Träd vid parkeringsplatser har bär som färgar av sig på bilar
- Gran behöver tas ned i dungen vid radhuslängan

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Nytt tak gårdshus
2024	Balkongsrenovering
2024	Ombyggnation utemiljö
2024	Färdigställande av renovering av tegelfasad
2023	Tvätt av balkongräcken och plåtfasader
2023	Reparation av tegelfasad
2023	Reparation av värmecentral
2023	Trädfällning
2023	Byte hälften av garagetaken
2022	Upprustning av en hobbylokal till gymlokal
2022	Byte av undercentral
2022	Bytt överspolningsventiler
2021	Byte av shuntgrupper och åtgärder varmvatten
2021	Byte av ventilation i radhusen
2021	Byte av tak och reparation fuktskador på 3 garagelängor
2021	Rörelsestyrd belysning i cykelrum
2021	2 soprum byggts om till cykelförråd
2020	Målning utvändigt kvarterslokal
2020	Bytt rökluckor i höghusen
2019	Brandskyddsåtgärder och ny policy för brandskydd
2019	Avloppsrensning via varje lägenhet har gjorts
2019	Grönområdet med kullarna har fått ny jord och gräsmatta
2019	Åtgärd frostsakat tegel med hydrofobering
2018	Nya fläktar i höghus
2018	Ny områdeskylt, infarter för gående o cyklister har rustats upp
2018	Radhusen har målats om och nödvändig restaurering av väggar och plank har gjorts
2018	Påbörjat åtgärder för restaurering tegelväggar
20171	Tvättstugan är renoverad både vad gäller maskiner och ytskikt
2017	Utbyte av växlar för Internet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byta garageportar
- Installera laddstolpar för elbilar
- Renovera kvartersgård

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

Väsentliga avtal

Skötsel av utemiljön - Svensk Markservice
Tvättstuga - Fastighetstvätt
Hissar - KONE

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	152	278	341	304
Skuldsättning, kr/kvm	5 205	5 214	5 776	5 990	6 205
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 771	5 781	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	161	153	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	765	729	706	706	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	729	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 897	7 511	7 515	7 512	7 507
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 131	799	145	137	1 278
Soliditet, %	20	22	22	21	20

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

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

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

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

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

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

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

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade rörelse- och räntekostnader jämfört med föregående år. Föreningen har även under året utfört underhållsåtgärder uppgående till 1,5 Mkr som bidragit till det negativa resultatet. Sett till flerårsöversikten har föreningen tidigare år redovisat positiva resultat.

Föreningens kassaflöde är negativt med -554 299 kr. Vilket beror på att föreningen bekostat investeringar och underhållsåtgärder med egna medel. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 133 kr/m2.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 358 986	0	0	6 358 986
Underhållsfond, kr	8 825 855	0	-1 470 337	7 355 518
S:a bundet eget kapital, kr	15 184 841	0	-1 470 337	13 714 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	773 817	799 081	1 470 337	3 043 234
Årets resultat, kr	799 081	-799 081	-2 130 793	-2 130 793
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 572 898	0	-660 456	912 441
S:a eget kapital, kr	16 757 739	0	-2 130 793	14 626 945

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 573 337 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	1 572 897
Årets resultat, kr	-2 130 793
Reservation till underhållsfond, kr	-103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 573 337
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	912 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	912 441
------------------------------------	----------------

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	7 896 782	7 510 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	507
Summa Rörelseintäkter		7 897 142	7 510 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 230 880	-4 689 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 426	-177 392
Personalkostnader	Not 6	-227 830	-207 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 993 820	-2 017 332
Summa Rörelsekostnader		-8 600 956	-7 091 718
Rörelseresultat		-703 814	419 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 921	1 720 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 435 900	-1 341 007
Summa Finansiella poster		-1 426 979	379 876
Resultat efter finansiella poster		-2 130 793	799 081
Resultat före skatt		-2 130 793	799 081
Årets resultat		-2 130 793	799 081



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	64 789 388	66 357 576
Inventarier	Not 11	65 000	65 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		64 854 388	66 422 576

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

64 854 888 66 423 077

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 026 880	4 657 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	165 735	162 062
Summa Kortfristiga fordringar		4 194 048	4 820 800

Kassa och bank

Kassa och bank		3 562 441	3 527 439
Summa Kassa och bank		3 562 441	3 527 439

Summa Omsättningstillgångar

7 756 490 8 348 240

Summa Tillgångar

72 611 378 74 771 316



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 358 986	6 358 986
Fond för yttre underhåll	7 355 518	8 825 855
Summa Bundet eget kapital	13 714 504	15 184 841

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 043 234	773 817
Årets resultat	-2 130 793	799 081
Summa Fritt eget kapital	912 441	1 572 897

Summa Eget kapital	14 626 945	16 757 738
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 920 065	33 165 234
Summa Långfristiga skulder		17 920 065	33 165 234

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		38 478 083	23 334 914
Leverantörsskulder		340 703	238 937
Skatteskulder		21 076	27 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	79 565	88 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 144 941	1 158 699
Summa Kortfristiga skulder		40 064 368	24 848 344

Summa Skulder		57 984 433	58 013 578
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		72 611 378	74 771 316
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-703 814	419 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 993 820	2 017 332
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 993 820	2 017 332
Erhållen ränta	8 921	1 841
Erlagd ränta	-1 417 091	-1 279 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-118 164	1 159 216
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	37 451	-18 999
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 046	-41 117
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	91 497	-60 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 667	1 099 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-425 632	-843 937
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	3 147 915
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-425 632	2 303 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-102 000	-102 000
Utbetald utdelning	0	47 394
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 000	-54 606
Årets kassaflöde	-554 299	3 348 472
Likvida medel vid årets början	8 141 310	4 792 839
Likvida medel vid årets slut	7 587 011	8 141 310



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

24 377 569 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	7 250 256	6 904 884
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	225 000	225 000
	Hyror lokaler	9 244	9 244
	Hyror garage och parkeringsplatser	324 480	324 660
	Hyror övrigt	16 032	16 032
	Övriga primära intäkter	76 416	37 990
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 901 428	7 517 810
	Hyresbortfall	-4 646	-7 394
	<i>Summa</i>	-4 646	-7 394
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 896 782	7 510 416

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	360	507
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	360	507

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-874 428	-759 990
	Snö och halk-bekämpning	-315 750	-327 321
	Reparationer	-611 624	-421 860
	Planerat underhåll	-1 573 337	-504 418
	Försäkringsskador	-78 207	0
	El	-262 282	-288 609
	Uppvärmning	-1 039 850	-962 800
	Vatten	-442 350	-402 717
	Sophämtning	-144 615	-159 188
	Fastighetsförsäkring	-131 177	-118 860
	Kabel-TV och bredband	-227 768	-224 703
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-238 340	-233 215
	Förvaltningsavtalskostnader	-270 889	-262 451
	Övriga driftkostnader	-20 265	-23 136
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 230 880	-4 689 268

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	-26 241	-73 796
	Administrationskostnader	-6 063	-2 728
	Extern revision	-18 200	-13 775
	Medlemsavgifter	-41 500	-41 500
	Föreningsverksamhet	-15 984	-19 260
	Övriga förvaltningskostnader	-40 438	-26 333
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 426	-177 392
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Vicevärdsarvode	-72 056	-70 644
	Revisionsarvode	-5 500	-5 100
	Styrelsearvode	-108 863	-96 652
	Löner och övriga ersättningar	-2 500	-1 500
	Sociala avgifter	-38 911	-31 161
	Övriga personalkostnader	0	-2 669
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-227 830	-207 726
	Vicevärd har varit Per Hedman		
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	-1 953 555	-1 949 329
	Avskrivning på markanläggning	-40 265	-68 002
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 993 820	-2 017 332
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>		
	Aktieförsäljning	0	1 671 648
	Utdelning aktier och andelar	0	47 394
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 921	1 841
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 921	1 720 883

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 435 020	-1 341 007
Övriga räntekostnader	-880	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 435 900	-1 341 007

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 594 376	92 750 439
Ingående anskaffningsvärde mark	3 085 475	3 085 475
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 152 972	2 152 972
Årets investeringar - tak gårdshus	425 632	843 937
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	99 258 455	98 832 824

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-32 475 247	-30 457 915
Årets avskrivningar	-1 993 820	-2 017 332
Summa Ackumulerade avskrivningar	-34 469 067	-32 475 247
Utgående redovisat värde	64 789 388	66 357 576

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 290 000	1 290 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 200 000	41 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 169 000	2 169 000
Summa	148 659 000	148 659 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Övrig säkerhet via kommunal borgen

Not 11	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	201 882	201 882
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	201 882	201 882
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-136 882	-136 882
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-136 882	-136 882
	<i>Inventarier</i>	65 000	65 000

* Av redovisat värde står konst för 65 000 kr

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 024 570	4 613 871
	Övriga fordringar	2 310	43 554
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 026 880	4 657 425

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	134 434	131 177
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 301	30 885
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	165 735	162 062

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
	Swedbank	0,84%	2026-02-25
	Swedbank	3,33%	2025-01-28
	Swedbank	3,33%	2025-01-28
	Swedbank	2,95%	2025-03-28
	Nordea	3,45%	2025-02-04
			56 398 148
			102 000
	Långfristig del		17 920 065
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0
	Lån som ska konverteras inom ett år		38 478 083
	Kortfristig del		38 478 083
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		102 000
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		408 000
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,47%
	Finns swap-avtal		Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	7 495	7 353
	Inre fond	72 070	73 685
	Övriga kortfristiga skulder	0	7 274
	<i>Summa Övriga skulder</i>	79 565	88 312
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	669 061	640 724
	Upplupna räntekostnader	181 801	162 992
	Övriga upplupna kostnader	294 079	354 983
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 144 941	1 158 699

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 Kuratorn i Umeå, org.nr. 716415-3541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Kuratorn 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Palmér
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HANS LINDSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 22:01:09



MARIA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:27:09



EVA HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:43:42



MATTIAS VÅGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 17:09:04



CATARINA BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 12:25:34



VICTOR GÖRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 16:45:26



LARS PALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 22:26:24



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 11:58:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS PALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 07:36:56



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 11:59:52



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.