



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kontrollen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kontrollen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0990 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KONTROLLEN 2	1953-01-01	1955

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
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 474
7	lokaler (hyresrätt)	231
12	förråd	65
8	garageplatser	127
63	p-platser	0
14	carportplatser	0
Totalt 187 objekt		5 897

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 12 st 2 rok, 48 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bror Lander	Ordförande	2024-07-01
Bertil Sawert	HSB-ledamot	2024-07-01
Jimmy Markström	Ledamot	2020-06-29
Lydia Jonsson	Ledamot	2024-07-01
Annika Gärdén	Ledamot	2021-08-25
Birgit Enberg	Suppleant	2021-08-25
Pär Sundling	Suppleant	2024-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Markström, Annika Gärdén och Birgit Enberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jimmy Markström, Bror Lander, Annika Gärdén och Jari Prosi.

Revisorer har varit: Arvid Lindgren med Many Sundström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Petter Svanhold Kyrk (sammankallande), Kristina Johansson och Gerhard Gröbner, valda vid föreningsstämman.

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har ordnat förtäring vid årsstämma, städdag och luciafirande. Ansvariga har varit Jimmy Markström, Marita Eriksson samt Pekka Erikoinen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

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

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Tilläggsarbeten av asfaltering vid Axtorpsvägen 7 bakom Berghems Blommor samt på parkeringen mitt emot Rågången 4
- Bytt garageportar

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 2024-08-27 (yttre besiktning) samt 2024-12-17 (inre besiktning). Då konstaterades:

- Nya stuprör behövs på sikt
- Vissa skyltar behöver bytas ut
- Förrådet utanför Berghems Blommor behöver underhållas

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Renovering av innergård
2015	Tvättning av fasader
2015	Byte av lägenhetsdörrar
2016	Fortsatt byte av lägenhetsdörrar och källardörrar
2016	Uppfräschning av trapphus samt belysning
2016	Inköp av ny tvättmaskin & torktumlare
2016	Justering av varmvattensystem
2017	Slutförande mindre plåtarbeten
2017	Fortsatt byte ledbelysning källarplan
2018	Inplåtning av skorstenar samt rep av plåtskador
2018	Spolat/slamsugit samtliga brunnar
2020	Bygge av carportlänga Skidspåret 3
2022	Målning socklar och sophus
2022	Spolning och filmning av stammar
2022	Nya skrapgaller samt gummimattor i entréer
2022	2022 Installation ny tvättmaskin
2023	Tvättat fasader och inspekterat tak
2023	Rengjort ventilationskanaler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Styrelsen planerar inga större underhållsåtgärder de närmsta åren

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

Föreningen har under året förlängt avtalet med Telenor inkl. högre hastighet på bredband, numera 500/500.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kontrollen äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 85 785 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 17,2 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 44 934 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 85 785 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	259	243	253	290	324
Skuldsättning, kr/kvm	1 020	1 244	1 498	1 554	1 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 099	1 341	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	224	201	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	765	734	680	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	778	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 591	4 411	4 246	4 199	4 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	876	765	546	1 008	1 318
Soliditet, %	66	60	55	54	50

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	147 405	0	0	147 405
Underhållsfond, kr	2 698 566	0	-35 062	2 663 505
S:a bundet eget kapital, kr	2 845 971	0	-35 062	2 810 910
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 133 407	761 738	35 062	9 930 207
Årets resultat, kr	761 738	-761 738	871 979	871 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 895 145	0	907 041	10 802 186
S:a eget kapital, kr	12 741 116	0	871 979	13 613 096

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 062 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	9 895 146
Årets resultat, kr	871 979
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 062
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 802 187

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 802 187
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 590 525	4 427 337
Summa Rörelseintäkter		4 590 525	4 427 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 637 328	-2 528 831
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 304	-114 844
Personalkostnader	Not 5	-171 284	-185 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-566 984	-564 634
Summa Rörelsekostnader		-3 472 900	-3 394 079
Rörelseresultat		1 117 625	1 033 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	49 524	66 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-290 977	-334 300
Summa Finansiella poster		-241 453	-268 224
Resultat efter finansiella poster		876 171	765 033
Resultat före skatt		876 171	765 033
Skatter			
Skatt på årets resultat		-4 192	-3 295
Summa Skatter		-4 192	-3 295
Årets resultat		871 979	761 738



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	13 093 158	12 732 310
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	29 790
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 093 158	12 762 100

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 478 365	4 878 365
Summa Finansiella anläggningstillgångar		5 478 365	4 878 365

Summa Anläggningstillgångar

18 571 523 17 640 465

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 487	18 870
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 386 510	1 189 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	104 063	105 340
Summa Kortfristiga fordringar		1 512 060	1 313 654

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank		656 080	423 011
Summa Kassa och bank		656 080	423 011

Summa Omsättningstillgångar

2 168 140 3 536 665

Summa Tillgångar

20 739 664 21 177 130



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	147 405	147 405
Fond för yttre underhåll	2 663 505	2 698 566
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 810 910	2 845 971

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 930 207	9 133 407
Årets resultat	871 979	761 738
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 802 186	9 895 146

Summa Eget kapital

13 613 096 12 741 117

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	2 380	2 380
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 380	2 380

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 016 140	7 337 997
Leverantörsskulder		200 066	169 609
Skatteskulder		16 578	23 893
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	226 028	225 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	665 376	676 756
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 124 187	8 433 633

Summa Skulder

7 126 567 8 436 013

Summa Eget kapital och skulder

20 739 664 21 177 129

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 117 625	1 033 258
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	566 984	564 634
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	566 984	564 634
Erhållen ränta	51 614	63 985
Erlagd ränta	-305 201	-313 838
Betald inkomstskatt	-4 192	-3 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 426 829	1 344 745
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	540	-10 632
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 636	-90 477
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	27 176	-101 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 454 005	1 243 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-898 043	-29 790
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-600 000	-590 810
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 498 043	-620 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 321 857	-1 205 502
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 321 857	-1 205 502
Årets kassaflöde	-1 365 895	-582 467
Likvida medel vid årets början	3 378 774	3 961 241
Likvida medel vid årets slut	2 012 879	3 378 774

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	3 994 764	3 841 164
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	194 930	174 099
	Hyror lokaler	179 256	172 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	200 138	189 713
	Hyror övrigt	17 124	16 844
	Övriga primära intäkter	42 557	53 155
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 628 769	4 447 355
	Hyresbortfall	-38 244	-20 018
	<i>Summa</i>	-38 244	-20 018
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 590 525	4 427 337

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband samt kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-268 605	-181 815
	Snö och halk-bekämpning	-146 643	-166 777
	Reparationer	-93 045	-217 146
	Planerat underhåll	-91 062	-108 529
	El	-281 799	-257 451
	Uppvärmning	-715 267	-651 064
	Vatten	-324 083	-276 370
	Sophämtning	-170 262	-134 752
	Fastighetsförsäkring	-51 459	-46 339
	Kabel-TV och bredband	-207 164	-204 758
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-150 580	-147 177
	Förvaltningsavtalskostnader	-137 359	-136 655
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 637 328	-2 528 831

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 946	-29 262
	Administrationskostnader	-8 707	-10 995
	Extern revision	-14 675	-11 550
	Medlemsavgifter	-28 900	-28 900
	Föreningsverksamhet	-13 191	-9 430
	Övriga förvaltningskostnader	-22 885	-24 707
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 304	-114 844
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 500	-2 920
	Övriga arvoden	-119 977	-134 699
	Löner och övriga ersättningar	-6 588	-4 418
	Sociala avgifter	-40 144	-42 846
	Övriga personalkostnader	-1 075	-887
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-171 284	-185 770
	Vicevärd har varit Jari Prosi		
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	-566 300	-564 634
	Avskrivning på markanläggning	-684	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-566 984	-564 634
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>		
	Ränteintäkt fastränteplacering	32 490	35 760
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	17 034	30 315
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	49 524	66 075
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	-290 537	-332 826
	Övriga räntekostnader	-440	-1 474
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-290 977	-334 300

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 635 539	29 635 539
	Ingående anskaffningsvärde mark	104 270	104 270
	Årets investeringar - garageportar	599 515	0
	Årets investeringar - asfaltering	328 317	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 667 641	29 739 809
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 007 499	-16 442 865
	Årets avskrivningar	-566 984	-564 634
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 574 483	-17 007 499
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 093 158	12 732 310
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 000 000	1 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	529 000	529 000
	<i>Summa</i>	94 529 000	94 529 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 872 200	16 872 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 872 200	16 872 200
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde garageportar	29 790	0
	Årets investeringar	569 725	29 790
	Omklassificering till byggnad	-599 515	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	29 790
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
	Spiltan Fonder Högräntefond	1 000 000	1 000 000
	Fondinnehav Nordea	3 817 865	3 217 865
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 478 365	4 878 365

* Marknadsvärde Nordea Global Passiv - 2 902 508 kr * Marknadsvärde Nordea Nora Three - 1 426 488 kr * Marknadsvärde Nordea Stratega 50 - 1 182 373 kr * Marknadsvärde Spiltan Fonder Högräntefond - 1 205 562 kr

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 356 799

1 155 763

Övriga fordringar

29 711

33 681

*Summa Övriga fordringar***1 386 510****1 189 444**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

52 170

51 459

Upplupna ränteintäkter

0

2 090

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 893

51 791

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***104 063****105 340**

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

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0

1 800 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***0****1 800 000**

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea

3,45%

2025-01-15

2 191 020

209 180

Nordea

2,84%

2025-10-15

3 825 120

164 972

6 016 140**374 152**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 016 140

Kortfristig del

6 016 140

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

Övriga skulder

Källskatt

3 833

3 705

Inre fond

208 708

217 592

Övriga kortfristiga skulder

13 486

4 080

*Summa Övriga skulder***226 028****225 377**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	357 962	377 390
	Upplupna räntekostnader	39 915	54 139
	Övriga upplupna kostnader	267 499	245 227
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	665 376	676 756

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 kontrollen i Umeå, org.nr. 794000-0990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf kontrollen 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. Revisorenas 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 kontrollen 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

Arvid Lindgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BROR LANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:46:41



JIMMY MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:48:14



ANNIKA GÄRDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:18:07



BERTIL SAWERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:49:41



LYDIA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:19:50



ARVID LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:59:53



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:44:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ARVID LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:56:51



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:41:50



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.