



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Hede i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hede i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0891 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kraften 11	1951-02-12	1954
Kraften 9	1951-02-12	1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	3 597
6	lokaler (hyresrätt)	289
5	förråd	30
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 055
5	garageplatser	80
Totalt 161 objekt		12 051

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 23 st 2 rok, 23 st 3 rok, 20 st 4 rok, 14 st 5 rok, 6 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Olofsson	Ordförande	2022-06-02	
Maja Mörk	Ledamot	2011-11-01	
Monica Lindström	Ledamot	2011-11-01	
Christer Norman	Ledamot	2021-11-18	
Monica Sandgren	Ledamot	2017-06-11	
Josefin Mikaelsson	Ledamot	2024-06-27	
Josefin Mikaelsson	Suppleant	2022-06-02	2024-06-27
Håkan Ottosson	Ledamot	2016-06-09	
Andreas Resar	Ledamot	2022-06-02	2024-06-27
Eva Sundqvist	Suppleant	2024-06-27	
Henrik Näslund	Suppleant	2023-08-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Olofsson, Maja Mörk, Christer Norman, Monica Lindström, Håkan Ottosson samt suppleanterna Henrik Näslund och Eva Sundqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maja Mörk, Mats Olofsson, Josefin Mikaelsson och Leif Gustafsson.

Revisorer har varit: Peder Hellman med Per Granberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lennart Persson (sammankallande), Leif Gustafson samt Lars-Gunnar Sandgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

1. Hängräna vid entrén 17E.

Svar: Styrelsen utreder frågan.

2. Kruka utanför entrén 17E.

Svar: Motionen avslås

3. Register för andrahandsuthyrning och inneboende.

Svar: Register förs redan avseende andrahandsupplåtelse, däremot inte för inneboende.

4. Styrelsepromenad i källare från 17A-E,

Svar: Styrelsen genomför årligen översyn av källaren och är väl medveten om statusen.

5. Skärmtak över entréerna 17D och 17E.

Svar: Styrelsen utreder förslaget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen. 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.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Utbyte av radiatorventiler och termostater
2015	Renovering av tre balkonger
2015	Injustering av värmesystemet
2015	Ombyggnad av lokal till två BRF-lgh
2016	Renoverat 9 balkonger
2016	Separata värmekretsar för bostäder och ventilation
2016	Installerat luft- och partikelfilter
2016	Klätt in hissdörrarna med rostfri plåt
2016	Kompletterat Mekkas ventilationssystem
2017	Renoverat återstående femton balkonger
2018	Ombyggnation av lokal till fritidslokal
2018	Renovering av pumpgrop i UC
2018	Nytt ventilationsaggregat till Mekka
2018	Ombyggnation av lokal för Texas longhorn
2018	Tätskiktsbyte av butikstaken
2020	Ombyggnad lokal till cykelförråd
2021	Tvättning och målning fasad mot busstation
2022	Nytt ventilationssystem
2023	Ny asfalt på garageplanen
2024	Nytt styrsystem
2024	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med efterföljande kanalrensning och injustering
2024	Utbyte av elinstallationer i källarplan, byte av lysrörsarmaturer och förberedelse för billaddning.
2024	Byte av balkongtak

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

- Föreningen har haft ett pågående fasadprojekt sedan 2023 och arbetet förväntas färdigställas under 2025.
- Fortsatt arbete med elrenovering.
- Renovering av avlopp i källare samt insatser på takavlopp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	189	263	257	257
Skuldsättning, kr/kvm	2 875	2 913	2 963	3 005	3 080
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 973	3 040	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	185	171	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	823	797	634	634	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	848	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 937	9 474	9 292	9 288	9 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	631	724	1 025	1 257	1 259
Soliditet, %	47	47	47	46	44

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	520 842	0	0	520 842
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 738 344	0	0	18 738 344
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 972 636	0	-146 919	2 825 717
S:a bundet eget kapital, kr	22 231 822	0	-146 919	22 084 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 377 138	687 170	146 919	11 211 227
Årets resultat, kr	687 170	-687 170	380 677	380 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 064 308	0	527 596	11 591 904
S:a eget kapital, kr	33 296 130	0	380 677	33 676 807

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 344 000 kr samt ianspråktagande skett med 490 919 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	11 064 308
Årets resultat, kr	380 677
Reservation till underhållsfond, kr	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	490 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 591 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 591 904

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 936 728	9 538 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700 244	38 050
Summa Rörelseintäkter		10 636 971	9 577 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 199 281	-5 710 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-945 084	-405 427
Personalkostnader	Not 6	-457 371	-429 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 713 117	-1 683 058
Summa Rörelsekostnader		-10 314 853	-8 229 190
Rörelseresultat		322 118	1 347 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 277 646	309 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-968 474	-932 690
Summa Finansiella poster		309 172	-623 391
Resultat efter finansiella poster		631 290	724 439
Resultat före skatt		631 290	724 439
Skatter			
Skatt på årets resultat		-250 613	-37 268
Summa Skatter		-250 613	-37 268
Årets resultat		380 677	687 170



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	48 718 216	49 158 983
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	14 159 481	6 879 088
Summa Materiella anläggningstillgångar		62 877 698	56 038 071

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	4 122 759	9 950 617
Summa Finansiella anläggningstillgångar		4 122 759	9 950 617

Summa Anläggningstillgångar

67 000 457 65 988 688

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Färdiga varor och handelsvaror		150 000	150 000
Summa Varulager m.m.		150 000	150 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		356 527	52 256
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 011 273	87 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	422 758	236 197
Summa Kortfristiga fordringar		1 790 558	376 122

Kassa och bank

Kassa och bank		2 781 164	4 085 854
Summa Kassa och bank		2 781 164	4 085 854

Summa Omsättningstillgångar

4 721 722 4 611 976

Summa Tillgångar

71 722 179 70 600 664



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 259 186	19 259 186
Fond för yttre underhåll	2 825 717	2 972 636
Summa Bundet eget kapital	22 084 903	22 231 822

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 211 227	10 377 138
Årets resultat	380 677	687 170
Summa Fritt eget kapital	11 591 904	11 064 308

Summa Eget kapital	33 676 807	33 296 130
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	15 450	15 450
Summa Långfristiga skulder	15 450	15 450

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 646 610	35 153 834
Leverantörsskulder		1 920 992	807 528
Skatteskulder		233 209	15 477
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 047	7 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 215 063	1 304 318
Summa Kortfristiga skulder		38 029 921	37 289 084

Summa Skulder	38 045 371	37 304 534
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	71 722 179	70 600 664
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 118	1 347 830
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 713 117	1 683 058
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 713 117	1 683 058
Erhållen ränta	105 503	189 669
Erlagd ränta	-987 204	-892 961
Betald inkomstskatt	-250 613	-37 268
Övriga poster	0	-47 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	902 922	2 242 929
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-484 054	-125 343
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 316 697	382 627
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	832 644	257 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 735 566	2 500 213
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 552 744	-7 745 205
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	7 000 000	5 328 123
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 552 744	-2 417 082
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-507 224	-407 224
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-507 224	-406 824
Årets kassaflöde	-324 402	-323 693
Likvida medel vid årets början	4 085 854	4 409 547
Likvida medel vid årets slut	3 761 452	4 085 854



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.

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.

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 415 864	5 207 676
	Årsavgifter lokaler	4 159 721	3 990 750
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	16 668	16 668
	Hyror lokaler	182 096	181 790
	Hyror garage och parkeringsplatser	224 531	216 072
	Hyror förbrukningsbaserad	40 596	16 668
	Hyror övrigt	15 120	12 640
	Övriga primära intäkter	76 734	99 240
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 131 330	9 741 504
	Avgiftsbortfall	-183 244	-176 196
	Hysesbortfall	-11 359	-9 669
	<i>Summa</i>	-194 603	-185 865
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 936 728	9 555 639

I årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och internet

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	699 957	38 050
	Övriga sekundära intäkter	287	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	700 244	38 050

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-702 693	-781 216
	Snö och halk-bekämpning	-294 437	-299 890
	Reparationer	-551 602	-731 528
	Planerat underhåll	-490 919	-80 416
	Försäkringsskador	-1 183 675	-68 082
	El	-318 471	-336 963
	Uppvärmning	-1 426 739	-1 276 824
	Vatten	-488 845	-454 748
	Sophämtning	-311 667	-309 192
	Fastighetsförsäkring	-338 365	-300 223
	Kabel-TV och bredband	-340 792	-334 961
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-475 440	-471 053
	Förvaltningsavtalskostnader	-275 637	-265 775
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	0	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 199 281	-5 710 871
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-21 366
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65 053	-42 486
	Administrationskostnader	-19 051	-24 321
	Extern revision	-14 730	-22 748
	Konsultkostnader	-18 975	-43 830
	Medlemsavgifter	-46 300	-46 300
	Föreningsverksamhet	-76 184	-43 427
	Övriga förvaltningskostnader	-704 790	-160 949
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-945 084	-405 427
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-382 214	-362 970
	Löner och övriga ersättningar	-4 800	-1 800
	Sociala avgifter	-65 357	-60 064
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-457 371	-429 834

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 654 192	-1 648 986
	Avskrivning på markanläggning	-58 926	-34 073
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 713 117	-1 683 058
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	58	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 277 587	309 299
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 277 646	309 299
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-968 333	-932 683
	Övriga räntekostnader	-141	-7
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-968 474	-932 690

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 299 009	92 299 009
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 338 600	1 338 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 720 768	636 265
	Årets investeringar	1 272 351	1 084 502
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 630 728	95 358 376
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 199 394	-44 516 335
	Årets avskrivningar	-1 713 117	-1 683 058
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-47 912 511	-46 199 394
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 718 216	49 158 983
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 200 000	96 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 554 000	23 554 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 800 000	55 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 549 000	6 549 000
	<i>Summa</i>	182 103 000	182 103 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 958 400	50 288 400
	Varav i eget förvar	-1 395 000	-1 395 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 563 400	48 893 400
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 879 088	218 385
	Årets investeringar	8 552 744	7 745 205
	Omklassificering till byggnad	-1 272 351	-1 084 502
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	14 159 481	6 879 088
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	277 200	277 200
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	9 673 417	14 834 511
	Årets försäljning	-5 827 858	-5 161 094
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	4 122 759	9 950 617

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

980 288

0

Övriga fordringar

30 985

87 669

*Summa Övriga fordringar***1 011 273****87 669**

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

422 758

236 197

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***422 758****236 197**

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

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

Nordea

3,59%

2025-03-17

4 342 635

107 224

Nordea

2,99%

2025-11-18

15 363 625

400 000

Nordea

2,91%

2025-12-18

14 940 350

0

34 646 610**507 224**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

34 646 610

Kortfristig del

34 646 610

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

Övriga skulder

Källskatt

6 546

6 546

Övriga kortfristiga skulder

7 501

1 380

*Summa Övriga skulder***14 047****7 926**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

742 555

719 032

Upplupna räntekostnader

78 960

97 690

Övriga upplupna kostnader

393 548

487 596

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 215 063****1 304 318**

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 Hede i Umeå, org.nr. 794000-0891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hede 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. 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 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 Hede 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Hellman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:59:00



HÅKAN OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:33:44



MAJA MÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:06:29



JOSEFIN MIKAELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:01:35



MONICA SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:25:33



MONICA LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:44:29



CHRISTER NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:17:16



PEDER HELLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:51:30



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:24:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PEDER HELLMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:52:54



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:24:01



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.