



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Pallen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Pallen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-2980 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STÄVAN 2	1986-01-16	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 930
3	lokaler (hyresrätt)	74
5	förråd	57
48	Garage	768
38	P-platser med motorvärmare	0
Totalt 174 objekt		7 829

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 30 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 10 st 3.5 rok, 2 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Koivula	Ordförande	2022-05-23
Birgitta Tonegran	Ledamot	2023-06-21
Wilhelm Guldbrand	Ledamot	2024-11-07
Annika Winning	Ledamot	2022-05-23
Lennart Nilsson	Ledamot	2011-05-01
Lisa Markström	HSB-Ledamot	2018-11-07
Fredrik Lundholm	Vice ordförande	2024-08-27
Ann-Louise Ahlström	Suppleant	2024-08-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Louise Ahlström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Nilsson, Daniel Koivula och Fredrik Lundholm.

Revisorer har varit: Anders Ohlsson med Sven Oskarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Dan Vesterlund (sammankallande), Lena Christina Ström samt Ann-Kristin Dahlgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. 4 motioner hade inkommit till föreningsstämman:

1. Det nuvarande snickeriet känns oanvändbart, pga. Dålig ventilation. Ågärda eller bygg om till uthyrningsförråd. Stämman godkänner ventilationsåtgärd.
2. Skapa ett returrum. Motion dras tillbaka efter diskussioner på stämman. Återbrukshylla för böcker monteras utanför gemensam tvättstuga.
3. Ordna höstmöte som forum kring information, ekonomi och diskussion med styrelsen direkt. Stämman godkänner motionen förutom delen med budgetramarna.
4. Tvättstuga är i behov av uppräschning. Stämman avslår motion. Detta går under underhållsplanen. Upptäckta fel ska anmälas direkt till vicevärd.

En extra föreningsstämma hölls 2024-11-05. På stämman deltog 18 medlemmar. Extrastämman hölls angående fyllnadsval till styrelsen. Stämman beslutade enhälligt att enligt valberedningens förslag välja Wilhelm Guldbrand till ordinarie ledamot i styrelsen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den är aktuell och uppdateras löpande. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-12.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Energieffektivisering värmesystem, översyn bla undercentral, VVX, reglerventiler radiatorer samt digital övervakning innetemperaturer. Projektet pågår och avslutas under 2025
- Bytt ut vissa altandörrar pga otäthet mm.
- Renoverat lekplats

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Takbyte på garage och komplementbyggnader. Byte av tätningsslistor i samtliga lägenheter
2022	Byte av defekt fasadtegel på punkthusen. Byte av tätningsslistor fönster och altandörrar
2020	Ventilationsbyte i högbyggnadshus, omvandlat fyra gästparkeringar till förhyrda parkeringar med mv-uttag, ombyggnad av kvartersgårdens kök. Målat korridorgolven i höghusens källare
2018-2019	Ventilationsbyten i samtliga lågbyggnadshus
2017	Byte av utomhusbelysning
2016	Målning garage och förråd, asfaltering mellan garagen, byte redskap på lekplats, byte tak kvartersgård samt ena låghuset, 3 nya besöksparkeringar, byte några ventilationsaggregat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	184	187	231	237
Skuldsättning, kr/kvm	3 538	3 563	3 683	3 730	3 783
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 997	4 065	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	157	149	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	770	713	679	679	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	734	664	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 674	5 251	5 012	4 992	4 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	264	-416	-724	325	12
Soliditet, %	38	38	40	41	40

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	2 033 992	0	0	2 033 992
Underhållsfond, kr	10 294 574	0	-355 903	9 938 671
S:a bundet eget kapital, kr	12 328 566	0	-355 903	11 972 663
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 786 215	-416 309	355 903	5 725 809
Årets resultat, kr	-416 309	416 309	263 882	263 882
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 369 906	0	619 785	5 989 691
S:a eget kapital, kr	17 698 472	0	263 882	17 962 354

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 355 903 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	5 369 906
Årets resultat, kr	263 882
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	355 903
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 989 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 989 691
------------------------------------	------------------

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	5 673 681	5 250 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 253	3 503
Summa Rörelseintäkter		5 745 934	5 253 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 213 541	-3 543 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 218	-130 494
Personalkostnader	Not 6	-251 426	-210 438
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 130 709	-1 101 979
Övriga rörelsekostnader		0	-204 671
Summa Rörelsekostnader		-4 832 894	-5 190 711
Rörelseresultat		913 040	63 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	102 474	40 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-751 632	-520 407
Summa Finansiella poster		-649 158	-479 561
Resultat efter finansiella poster		263 882	-416 309
Resultat före skatt		263 882	-416 309
Årets resultat		263 882	-416 309



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	39 911 411	41 042 120
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 813 366	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		42 724 777	41 042 120

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500	1 500
Övriga långfristiga fordringar		30 000	30 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500

Summa Anläggningstillgångar		42 756 277	41 073 620
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 301	740
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 232 339	1 492 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 008	115 936
Summa Kortfristiga fordringar		3 353 648	1 608 763

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 344 517	1 296 577
Summa Kassa och bank		1 344 517	1 296 577

Summa Omsättningstillgångar		4 698 165	5 905 340
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		47 454 442	46 978 960
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 033 992	2 033 992
Fond för yttre underhåll	9 938 671	10 294 574
Summa Bundet eget kapital	11 972 663	12 328 566

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 725 809	5 786 215
Årets resultat	263 882	-416 309
Summa Fritt eget kapital	5 989 690	5 369 906

Summa Eget kapital	17 962 353	17 698 472
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 496 511	16 220 476
Övriga långfristiga skulder		2 650	2 650
Summa Långfristiga skulder		25 499 161	16 223 126

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 204 029	11 949 018
Leverantörsskulder		885 397	210 756
Skatteskulder		5 997	2 717
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	165 658	152 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	731 847	742 099
Summa Kortfristiga skulder		3 992 928	13 057 363

Summa Skulder		29 492 089	29 280 489
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		47 454 442	46 978 961
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	913 040	63 251
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 130 709	1 101 979
Restvärdesavskrivningar	0	204 671
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 130 709	1 306 650
Erhållen ränta	103 974	39 347
Erlagd ränta	-753 038	-497 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 394 685	911 282
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 499	15 883
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	681 960	-185 812
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	667 461	-169 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 062 146	741 353
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 813 366	-2 275 032
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 813 366	-2 275 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-468 954	2 223 570
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-468 954	2 223 570
Årets kassaflöde	-1 220 174	689 891
Likvida medel vid årets början	5 737 671	5 047 780
Likvida medel vid årets slut	4 517 497	5 737 671



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

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

Byte av redovisningssystem

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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	17 402 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostadsrätter*	5 337 024	4 941 672
	Hyror lokaler	31 056	19 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	288 413	265 620
	Hyror förbrukningsbaserad	-20 097	-21 779
	Hyror övrigt	25 704	18 504
	Övriga primära intäkter	57 723	50 799
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 719 823	5 274 408
	Hyresbortfall	-46 142	-23 949
	<i>Summa</i>	-46 142	-23 949
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 673 681	5 250 459

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och grundutbud tv

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	72 253	0
	Övriga sekundära intäkter	0	3 503
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	72 253	3 503

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-263 598	-416 088
	Snö och halk-bekämpning	-260 130	-249 820
	Reparationer	-183 029	-395 807
	Planerat underhåll	-355 903	-119 044
	Försäkringsskador	-142 148	-445 799
	EI	-174 575	-185 506
	Uppvärmning	-694 615	-686 188
	Vatten	-361 408	-308 064
	Sophämtning	-210 706	-145 702
	Fastighetsförsäkring	-90 690	-80 105
	Kabel-TV och bredband	-94 984	-95 936
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-156 620	-153 340
	Förvaltningsavtalskostnader	-225 136	-261 731
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 213 541	-3 543 129
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	-55 897	-40 129
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 145	-17 851
	Administrationskostnader	-57 420	-2 970
	Extern revision	-16 765	-9 311
	Konsultkostnader	-28 562	0
	Medlemsavgifter	-28 000	-28 000
	Föreningsverksamhet	-8 733	-8 524
	Övriga förvaltningskostnader	-15 696	-23 708
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-237 218	-130 493
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-135 577	-102 152
	Revisionsarvode	-5 616	-4 100
	Övriga arvoden	-6 254	-7 003
	Vicevärdsarvode	-60 539	-60 000
	Sociala avgifter	-43 440	-37 183
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-251 426	-210 438

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	52 871	1 500
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	49 603	39 347
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	102 474	40 847
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	-751 562	-519 916
	Övriga räntekostnader	-70	-491
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-751 632	-520 407
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 361 360	51 554 565
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 325 241	2 325 241
	Årets investeringar	0	2 275 032
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-468 237
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 686 601	55 686 601
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 644 481	-13 806 068
	Årets avskrivningar	-1 130 709	-1 101 979
	Återförda avskrivningar	0	263 566
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 775 190	-14 644 481
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 911 411	41 042 120
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 400 000	59 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 163 000	1 163 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 459 000	1 459 000
	<i>Summa</i>	75 822 000	75 822 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 960 420	47 960 420
	Varav i eget förvar	-14 030 420	-14 030 240
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 930 000	33 930 180

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar: energiåtgärder

2 813 366	0
-----------	---

Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

2 813 366	0
-----------	---

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 172 980	1 441 094
-----------	-----------

Övriga fordringar

59 359	50 993
--------	--------

Summa Övriga fordringar

3 232 339	1 492 087
-----------	-----------

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

93 257	90 690
--------	--------

Upplupna ränteintäkter

0	1 500
---	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 751	23 746
--------	--------

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

117 008	115 936
---------	---------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto Collector

1 344 517	1 296 577
-----------	-----------

Summa Kassa och bank

1 344 517	1 296 577
-----------	-----------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,87%	2026-11-25	5 709 559	116 524
Swedbank	3,38%	2025-06-18	1 875 505	174 180
Stadshypotek	4,45%	2028-07-30	2 583 750	13 000
Swedbank	2,64%	2027-11-25	11 480 064	135 000
Stadshypotek	4,12%	2027-09-30	6 051 662	64 000
			27 700 540	502 704

Långfristig del

25 496 511

Nästa års amortering av långfristig skuld

328 524

Lån som ska konverteras inom ett år

1 875 505

Kortfristig del

2 204 029

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

502 704

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 010 816

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,44%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	3 711	3 837
	Källskatt	81 106	64 242
	Inre fond	77 278	82 843
	Övriga kortfristiga skulder	3 563	1 851
	<i>Summa Övriga skulder</i>	165 658	152 773
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	501 542	478 114
	Upplupna räntekostnader	38 511	39 917
	Övriga upplupna kostnader	191 794	224 068
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	731 847	742 099

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 Pallen i Umeå, org.nr. 716415-2980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pallen i Umeå för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Pallen 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Ohlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL KOIVULA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:08:38



LENNART NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:54:43



BIRGITTA TONEGRAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:39:00



LISA MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:24:16



WILHELM GULDBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:42:39



ANNIKA WINNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:04:08



FREDRIK LUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:13:15



ANDERS OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:38:44



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 15:45:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:49:44



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 15:42:07



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.