



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kraften i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kraften i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716463-6040 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KRAFTEN 2	1988-02-15	1989
KRAFTEN 7	1988-02-15	1957, totalrenoverades 1988

Totalt 2 objekt

Fastigheterna var t.om. 2024-12-31 fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. Fr.o.m 2025-01-01 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garage	128
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 354
3	lägenheter (hyresrätt)	89
1	lokaler (hyresrätt)	77
5	förråd	19
Totalt 53 objekt		2 667

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen har totalt 26 bilplatser fördelade på: 8 st garage, 16 st parkeringsplatser med motorvärmarruttag och 2 st parkeringsplatser med laddboxar.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Forsberg	Ordförande	2023-06-19
Per Erik Sundström	Ledamot	2024-06-04
Tomas Larsson	Ledamot	2019-06-17
Charlotta Engman	Ledamot	2023-06-19
Ken Bergman	Ledamot	2024-06-04
Andreas Mångberg	Ledamot	2023-06-19
Johanna Andersson	Ledamot	2021-10-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Forsberg, Pär-Erik Sundström, Tomas Larsson samt Andreas Mångberg

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Erik Sundström, Tomas Larsson, Thomas Forsberg och Andreas Mångberg.

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

Valberedning har varit: Wilma Oskarsson (sammankallande) samt Anton Karlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande av föreningen och 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 den 2024-08-13 och resulterade i tidigareläggning av några underhållsobjekt bl.a. målning av skorstensbeslag och husgrund vilket slutfördes under 2024 och lagning av asfaltytor, samt borttagning av byte av dörrautomatik eftersom det är Bostadsanpassningen på Umeå Kommun som är underhållsansvarig för dessa.

Under året har föreningen bytt fjärrvärmecentral samt totalrenoverat samlingslokal och bastu med tillhörande relax. Man har även installerat två laddboxar för elbil. Föreningen har också under året påbörjat reparation av en vattenskada orsakad av inträngande vatten från balkong samt påbörjat utbyte av delar av avloppsstammarna i föreningens äldre byggnad.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte fjärrvärmecentral, totalrenovering av samlingslokal med tillhörande relax, installation av två laddboxar för elbil
2023	Översyn av ventilationssystemet på Götgatan
2022	Byte av tvättmaskiner på Norrlandsgatan
2020	Byte tvättmaskiner och torktumlare på Götgatan
2019	Byte portkodssystem, byte till fönster med hög ljuddämpning mot Norrlandsgatan, tilläggsisolering på vind
2018	Helmålning av trapphus och cykelförråd, byte till miljövänlig och energibesparande LED-belysning i trapphus
2017	Utbyte FTX-aggregat, proaktivt underhåll av avloppssystem
2016	Ommålning av soprum

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av avloppsrör i källare (Götgatan) samt reparation och förebyggande underhåll av två takbalkonger (Norrlandsgatan)
2026	Byte stuprör och hängrännor
2028	Byte värmekulvert
2029	Byte dränering, byte takfönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kraften äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 34 314 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 6,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 17 974 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 34 314 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	211	207	242	296	309
Skuldsättning, kr/kvm	4 327	4 401	4 719	4 915	5 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 902	4 986	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	170	166	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	810	748	748	748	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 294	2 181	2 171	2 176	2 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	-245	78	185	287	134
Soliditet, %	39	40	39	38	36

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på restvärdesavskrivning av gamla komponenter vid nyinvestering. Det negativa kassaflödet beror också på årets nyinvesteringar som föreningen finansierat med egna ekonomiska medel.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 560 102	0	0	3 560 102
Underhållsfond, kr	1 702 256	0	-168 620	1 533 636
S:a bundet eget kapital, kr	5 262 358	0	-168 620	5 093 738
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 667 277	77 656	168 620	2 913 552
Årets resultat, kr	77 656	-77 656	-244 684	-244 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 744 933	0	-76 064	2 668 868
S:a eget kapital, kr	8 007 291	0	-244 684	7 762 606

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 224 620 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	2 744 932
Årets resultat, kr	-244 684
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	224 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 668 868

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 668 868

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	2 294 410	2 181 102
Summa Rörelseintäkter		2 294 410	2 181 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 608 559	-1 409 801
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 696	-68 217
Personalkostnader	Not 5	-124 451	-46 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-405 937	-401 768
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-173 537	0
Summa Rörelsekostnader		-2 375 181	-1 926 567
Rörelseresultat		-80 771	254 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 950	21 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-193 863	-198 806
Summa Finansiella poster		-163 913	-176 879
Resultat efter finansiella poster		-244 684	77 656
Resultat före skatt		-244 684	77 656
Årets resultat		-244 684	77 656



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	18 315 160	17 977 677
Maskiner och andra tekniska anläggningar		113 698	125 990
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 428 858	18 103 666

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	264 500	264 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		264 500	264 500

Summa Anläggningstillgångar		18 693 358	18 368 166
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 926	0
Aktuell skattefordran		3 406	5 005
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	567 038	1 090 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 008	70 501
Summa Kortfristiga fordringar		645 378	1 165 712

Kassa och bank

Kassa och bank		539 311	661 158
Summa Kassa och bank		539 311	661 158

Summa Omsättningstillgångar		1 184 689	1 826 870
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		19 878 047	20 195 036
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 560 102	3 560 102
Fond för yttre underhåll	1 533 636	1 702 256
Summa Bundet eget kapital	5 093 738	5 262 358

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 913 552	2 667 277
Årets resultat	-244 684	77 656
Summa Fritt eget kapital	2 668 868	2 744 932

Summa Eget kapital	7 762 606	8 007 290
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 300 000	11 542 000
Summa Långfristiga skulder		7 300 000	11 542 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 242 000	200 000
Leverantörsskulder		173 889	141 206
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	10 136	5 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	389 415	298 772
Summa Kortfristiga skulder		4 815 440	645 746

Summa Skulder		12 115 440	12 187 746
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 878 047	20 195 036
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-80 771	254 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	405 937	401 768
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	405 937	401 768
Erhållen ränta	29 950	21 927
Erlagd ränta	-194 688	-199 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	160 428	478 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	134 730	-19 920
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	128 519	-28 504
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	263 249	-48 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	423 677	430 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-731 129	12 779
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-731 129	12 779
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-507 452	242 956
Likvida medel vid årets början	1 603 455	1 360 499
Likvida medel vid årets slut	1 096 004	1 603 455



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 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

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 inanspråktagande 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 andelstalsfördelad	1 848 684	1 760 580
	Intäkter bredband	58 500	58 500
	Hyror bostäder	145 545	139 176
	Hyror lokaler	88 020	85 464
	Hyror garage och parkeringsplatser	136 854	129 564
	Intäkt laddstolpar	5 373	600
	Hyror övrigt	3 360	2 760
	Övriga primära intäkter	9 802	5 766
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 296 138	2 182 410
	Hyresbortfall	-1 728	-1 308
	<i>Summa</i>	-1 728	-1 308
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 294 410	2 181 102

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, vatten samt kabeltv.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-287 324	-284 629
	Snö och halk-bekämpning	-82 860	-120 450
	Reparationer	-173 274	-102 153
	Planerat underhåll	-224 620	-73 779
	Försäkringsskador	0	-2 534
	El	-96 552	-109 823
	Uppvärmning	-225 005	-210 203
	Vatten	-131 954	-123 116
	Sophämtning	-73 169	-83 007
	Fastighetsförsäkring	-45 129	-41 026
	Kabel-TV och bredband	-101 488	-100 302
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-75 530	-73 931
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 654	-84 848
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 608 559	-1 409 801

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	-11 137	-15 960
	Administrationskostnader	-10 118	-2 898
	Extern revision	-13 750	-12 024
	Medlemsavgifter	-14 800	-16 669
	Föreningsverksamhet	-2 562	-348
	Övriga förvaltningskostnader	-10 329	-20 319
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 696	-68 218

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 100	0
	Styrelsearvode*	-68 019	-10 082
	Vicevärdsarvode	-28 750	-25 500
	Sociala avgifter	-23 582	-11 199
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-124 451	-46 781

* Pga ändrad period för utbetalning av arvode är beloppet högre för 2024 än tidigare år. Detta kommer rättas till under nästkommande räkenskapsår.

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-173 537	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-173 537	0

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 Collector	29 950	21 927
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 950	21 927

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	-193 863	-198 806
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-193 863	-198 806

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 399 527	21 399 527
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 125 869	3 125 869
	Årets investeringar: fjärrvärmecentral och relax med bastu	904 666	0
	Årets utrangering av gammal fjärrvärmecentral samt relax	-250 601	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 179 461	24 525 396
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 547 719	-6 158 243
	Årets avskrivningar	-393 645	-389 476
	Återförda avskrivningar	77 064	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 864 300	-6 547 719
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 315 161	17 977 677
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 800 000	31 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	904 000	904 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	292 000	292 000
	<i>Summa</i>	49 596 000	49 596 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 707 000	20 707 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 707 000	20 707 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB vind	264 000	264 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	264 500	264 500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	556 693	942 297
	Övriga fordringar	10 345	147 909
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	567 038	1 090 206

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	46 587	45 129
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 421	25 372
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 008	70 501

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,99%	2026-05-25	2 500 000	0
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	5 000 000	200 000
Swedbank	1,07%	2025-04-25	4 042 000	0
			11 542 000	200 000

Långfristig del	7 300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 042 000
Kortfristig del	4 242 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,66%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	3 016	5 528
Övriga kortfristiga skulder	7 120	240
Summa Övriga skulder	10 136	5 768

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	190 449	177 276
Upplupna räntekostnader	26 825	27 650
Övriga upplupna kostnader	172 141	93 846
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 415	298 772

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 Kraften i Umeå , org.nr. 716463-6040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kraften 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 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 Kraften 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

Alexander Linder
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

THOMAS FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 05:46:53



CHARLOTTA ENGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:54:31



TOMAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:11:14



ANDREAS MÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:56:43



PER ERIK SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:27:40



JOHANNA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:16:39



KEN BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 05:34:42



ALEXANDER LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:45:12



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:18:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ALEXANDER LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:47:14



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:13:56



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.