



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lövsågen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lövsågen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-3705 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
LÖVSÅGEN 15	1969-01-01	1969
LÖVSÅGEN 17	1969-01-01	1969
LÖVSÅGEN 19	1969-01-01	1969

#### Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 008
1	lägenheter (hyresrätt)	23
1	lokaler (hyresrätt)	42
47	garageplatser	752
38	p-platser	0
6	p-platser (laddplats)	0
<b>Totalt 177 objekt</b>		<b>6 825</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 32 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Sundström	Ordförande	2018-05-15	
Barbro Holmgren	Ledamot	2023-05-15	
Tomas Tellhammar	HSB-ledamot	2016-05-31	
Lena Nilsson	Ledamot	2021-06-28	2024-09-16
Helen Söderström	Ledamot	2018-05-15	
Viktor Norrman	Ledamot	2024-05-21	2024-10-07
Nils Bäckström	Ledamot	2024-05-21	
Lena Kollberg	Suppleant	2024-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Holmgren och Lena Kollberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Sundström, Barbro Holmgren och Helen Söderström.

Revisorer har varit: Hans Hammarbäck och Britt-Marie Holmberg, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kenneth Ruuth (sammankallande), Inger Lundell samt Inger Lidman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Asfaltunderhåll och anslutit de flesta stuprör till dagvattenbrunnar
- Installerat 3 laddboxar

Föreningen har även under året löst två lån på totalt 1 855 000 kr.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2024.

**De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2016	Uppgradering av ytterbelysning
2017	Renovering av trapphus
2017	Relining av avloppssystem
2017	Utomhusbelysning
2017	Div. markarbete samt trädfällning
2018	Ombyggnad av lokal till ny hyresrätt
2019	Utbyte av fasaddetaljer kring entréer och fönster
2019	Utbyte av entrémattor i samtliga trapphus
2019	Utbyte av viss tvättstugeutrustning
2020	Upprustning av föreningslokal m. övernattningsmöjlighet
2020	Asfaltering av infartsväg 50 E-F
2021	Installerat laddplatser för elbilar
2021	Asfaltering av infartsvägar
2022	Asfaltering och markarbeten
2022	Installation tvättmaskiner med automatisk tvättmedelsdosering
2023	Markarbeten med dagvattenledningar

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

- Byte av balkonger

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

#### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Lövsågen äger 48 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 41 177 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 8,2 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 21 569 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 41 177 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 CO<sub>2</sub>e 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	155	152	192	148	161
Skuldsättning, kr/kvm	1 120	1 407	1 597	1 614	1 628
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 272	1 598	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	209	193	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	668	636	617	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	638	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 356	4 130	4 054	3 933	3 930
Resultat efter finansiella poster, tkr	340	411	242	18	316
Soliditet, %	44	39	37	36	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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	355 000	0	0	355 000
Underhållsfond, kr	3 247 184	0	-189 741	3 057 444
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 602 184</b>	<b>0</b>	<b>-189 741</b>	<b>3 412 444</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 531 539	410 625	189 741	3 131 904
Årets resultat, kr	410 625	-410 625	339 572	339 572
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 942 164</b>	<b>0</b>	<b>529 313</b>	<b>3 471 476</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 544 348</b>	<b>0</b>	<b>339 572</b>	<b>6 883 920</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 238 741 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	2 942 164
Årets resultat, kr	339 572
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	238 741
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 471 477</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 471 477</b>
------------------------------------	------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 356 299	4 129 673
Övriga rörelseintäkter		0	3 263
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 356 299</b>	<b>4 132 936</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 224 769	-2 957 422
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 336	-79 028
Personalkostnader	Not 5	-94 390	-121 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-477 168	-488 752
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 899 664</b>	<b>-3 646 542</b>

## Rörelseresultat

**456 635**      **486 394**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 812	48 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-162 875	-123 951
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-117 063</b>	<b>-75 770</b>

## Resultat efter finansiella poster

**339 572**      **410 624**

## Resultat före skatt

**339 572**      **410 624**

## Årets resultat

**339 572**      **410 624**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	12 983 639	13 365 865
Maskiner och andra tekniska anläggningar		137 697	157 787
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 121 336</b>	<b>13 523 652</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	317 700	317 700
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>317 700</b>	<b>317 700</b>

### Summa Anläggningstillgångar

13 439 036

13 841 352

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 933	341
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	594 199	1 194 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	138 405	62 220
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>756 537</b>	<b>1 257 120</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 287 385	1 898 387
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 287 385</b>	<b>1 898 387</b>

### Summa Omsättningstillgångar

2 043 922

3 155 507

### Summa Tillgångar

15 482 958

16 996 859

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	355 000	355 000
Fond för yttre underhåll	3 057 444	3 247 184
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 412 444</b>	<b>3 602 184</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 131 904	2 531 539
Årets resultat	339 572	410 625
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>3 471 476</b>	<b>2 942 164</b>

### Summa Eget kapital

**6 883 920**      **6 544 348**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 858 750	2 943 750
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 858 750</b>	<b>2 943 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 786 287	6 656 287
Leverantörsskulder		173 264	263 844
Skatteskulder		13 257	9 772
Övriga kortfristiga skulder		152	1 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	767 328	577 338
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 740 288</b>	<b>7 508 761</b>

### Summa Skulder

**8 599 038**      **10 452 511**

### Summa Eget kapital och skulder

**15 482 958**      **16 996 859**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 456 635 486 395

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 477 168 488 752

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**477 168 488 752**

Erhållen ränta 46 941 50 029

Erlagd ränta -141 098 -116 940

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**839 646 908 236**

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -105 619 135 731

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 79 750 100 737

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**-25 869 236 468**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**813 778 1 144 705**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -74 852 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -74 852 0**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Lösen lån -1 855 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -100 000 -100 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 955 000 -100 000**

**Årets kassaflöde**

**-1 216 075 1 044 705**

**Likvida medel vid årets början**

**3 020 755 1 976 050**

**Likvida medel vid årets slut**

**1 804 680 3 020 755**

**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 kontoklassificering**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	4 010 496	3 819 504
	Hyror bostäder	53 568	53 568
	Hyror lokaler	14 400	12 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	246 328	239 096
	Övriga primära intäkter	65 335	21 436
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 390 127</b>	<b>4 145 604</b>
	Hysesbortfall	-33 828	-15 931
	<i>Summa</i>	<b>-33 828</b>	<b>-15 931</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 356 299</b>	<b>4 129 673</b>

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

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-337 714	-364 103
	Snö och halk-bekämpning	-126 591	-145 800
	Reparationer	-306 890	-88 964
	Planerat underhåll	-238 741	-134 870
	EI	-137 395	-124 914
	Uppvärmning	-949 068	-882 116
	Vatten	-343 138	-308 024
	Sophämtning	-161 839	-143 796
	Fastighetsförsäkring	-121 670	-118 769
	Kabel-TV och bredband	-196 551	-288 674
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-155 520	-152 035
	Förvaltningsavtalskostnader	-149 655	-160 147
	Övriga driftkostnader	0	-45 209
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 224 769</b>	<b>-2 957 422</b>

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	0	-5 460
	Administrationskostnader	-31 746	-11 507
	Extern revision	-13 775	-11 200
	Konsultkostnader	0	-1 406
	Medlemsavgifter	-29 200	-29 200
	Föreningsverksamhet	-6 170	-5 585
	Övriga förvaltningskostnader	-22 445	-14 670
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-103 336</b>	<b>-79 028</b>
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-74 161	-88 963
	Löner och övriga ersättningar	-1 000	-7 250
	Sociala avgifter	-15 229	-21 017
	Övriga personalkostnader	0	-109
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-94 390</b>	<b>-121 339</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-457 078	-456 662
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-20 090	-32 090
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-477 168</b>	<b>-488 752</b>
Not 7	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	-161 660	-123 951
	Övriga räntekostnader	-1 215	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-162 875</b>	<b>-123 951</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 263 108	24 263 108
	Ingående anskaffningsvärde mark	596 877	596 877
	Årets investeringar	74 852	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>24 934 837</b>	<b>24 859 985</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 494 120	-11 037 458
	Årets avskrivningar	-457 078	-456 662
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 951 198</b>	<b>-11 494 120</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>12 983 639</b>	<b>13 365 865</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	744 000	744 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	953 000	953 000
	<i>Summa</i>	<b>94 697 000</b>	<b>94 697 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 016 000	11 016 000
	Varav i eget förvar	-558 000	-558 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>10 458 000</b>	<b>10 458 000</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind Umeå	317 200	317 200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>317 700</b>	<b>317 700</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	517 295	1 122 368
	Övriga fordringar	76 904	72 191
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>594 199</b>	<b>1 194 559</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	40 428	40 838
	Upplupna ränteintäkter	840	1 129
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 137	20 253
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>138 405</b>	<b>62 220</b>

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Checkkonto	635 323	1 246 325
	Placeringskonto	652 062	652 062
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 287 385</b>	<b>1 898 387</b>

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>
	Stadshypotek	0,89%	2026-09-01
	Stadshypotek	3,98%	2025-01-02
	Stadshypotek	3,43%	2025-07-30
		<b>7 645 037</b>	<b>85 000</b>

Långfristig del	2 858 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	85 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 701 287
Kortfristig del	4 786 287
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	85 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	340 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	342 893	318 100
	Upplupna räntekostnader	33 224	11 447
	Övriga upplupna kostnader	391 211	247 791
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>767 328</b>	<b>577 338</b>

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 Lövsågen i Umeå, org.nr. 794000-3705

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Lövsågen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Lövsågen 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Hammarbäck  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**LARS SUNDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:24:26



**TOMAS TELLHAMMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:52:20



**HELEN SÖDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:02:24



**BARBRO HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:55:16



**NILS BÄCKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:26:55



**HANS HAMMARBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:15:04



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:17:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**HANS HAMMARBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:18:53



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:17:02



# 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.