



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Skogen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skogen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-4083 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronhjorten 1	1972-01-01	1972
Kronhjorten 2	1972-01-01	1972
Kronjägaren 3	1972-01-01	1972
Kronjägaren 4	1972-01-01	1972

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 072
4	lokaler (hyresrätt)	592
18	förråd	336
77	garageplatser	0
32	bilplatser med carport	0
81	bilplatser med motorvärmare	0

Totalt 392 objekt **13 000**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 78 st 2 rok, 72 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats-Olov Bäckström	Ordförande	2011-05-01
Inger Granberg	Ledamot	2014-05-27
Peter Dahlberg	Ledamot	2015-05-25
Mikael Hedlund	Ledamot	2012-05-29
Peter Johansson	Ledamot	2012-05-29
Mikael Andersson	Suppleant	2021-08-13
Magnus Andersson	Suppleant	2018-07-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Johansson, Peter Dahlberg samt suppleanterna Mikael Andersson och Magnus Andersson

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Granberg, Mats-Olov Bäckström och Peter Johansson.

Revisorer har varit: Jennifer Jansson med Lennart Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Evelina Persson (sammanställande) och Iris Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Inkomna motioner

Information att arbete ska utföras i lägenhet

Svar: Avslag

Uppgradering av elinstallationer i samtliga lägenheter

Svar: Avslag

Höja motorvärmarestolpar vid soprummet

Svar: Avslag

Installera styrning av motorvärmare från lägenhet

Svar: Avslag

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +13%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-30. Då konstaterades försäkringsskador på balkonger orsakade vid gräsklippning. Behov av byte av paneler och målning + plastsskydd vid källarnedgång. Skadade piskställningar och cykelställ. Gummiskydd över cylindrar ner till källaren. Byte av sand i sandlådor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Breddning av pakeringsplatser, belysningsstolpar
2014	Trapphusbelysning
2015	Våtrumsbesiktning samtliga lägenheter
2016	Byte av balkongdörrar och källardörrar
2018	Slutfört byte av fönster. Installation av solceller
2019	Renovering av trapphus
2022	Asfaltering
2022	Termostatbyte i lägenheterna
2023	Energiprojekt, byte av snörasskydd samt asfaltering.

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

Relining av avloppsstammar som förväntas påbörjas under 2025. Projektet planerar att finansieras med banklån.
Våtrumsbesiktningar i kök och badrum.
Byte av garageportar till kallgarage.
Installation av elbilsladdare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

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	604 500	0	0	604 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 591 090	0	207 371	2 798 460
S:a bundet eget kapital, kr	3 195 590	0	207 371	3 402 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 112 019	-859 354	-207 371	6 045 294
Årets resultat, kr	-859 354	859 354	282 997	282 997
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 252 665	0	75 626	6 328 291
S:a eget kapital, kr	9 448 255	0	282 997	9 731 251

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 366 000 kr samt ianspråktagande skett med 158 629 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	6 252 665
Årets resultat, kr	282 997
Reservation till underhållsfond, kr	-366 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	158 629
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 328 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 328 291
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 463 576	9 493 586
Övriga rörelseintäkter		56 541	60
Summa Rörelseintäkter		10 520 117	9 493 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 969 440	-7 467 835
Övriga externa kostnader	Not 4	-188 435	-176 666
Personalkostnader	Not 5	-249 993	-277 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 812 417	-1 071 174
Övriga rörelsekostnader		0	-454 718
Summa Rörelsekostnader		-9 220 285	-9 447 797
Rörelseresultat		1 299 832	45 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 530	1 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 018 365	-907 071
Summa Finansiella poster		-1 016 835	-905 204
Resultat efter finansiella poster		282 997	-859 354
Resultat före skatt		282 997	-859 354
Årets resultat		282 997	-859 354



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	52 263 601	54 070 367
Maskiner och andra tekniska anläggningar		19 310	24 962
Summa Materiella anläggningstillgångar		52 282 911	54 095 328

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

52 283 411 54 095 828

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 258	10 531
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 838 035	604 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	344 685	326 790
Summa Kortfristiga fordringar		4 188 977	941 968

Summa Omsättningstillgångar

4 188 977 941 968

Summa Tillgångar

56 472 389 55 037 796



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	604 500	604 500
Fond för yttre underhåll	2 798 460	2 591 090
Summa Bundet eget kapital	3 402 960	3 195 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 045 294	7 112 019
Årets resultat	282 997	-859 354
Summa Fritt eget kapital	6 328 291	6 252 665

Summa Eget kapital	9 731 251	9 448 255
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	31 309 397	36 473 600
Övriga långfristiga skulder		385	385
Summa Långfristiga skulder		31 309 782	36 473 985

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 296 832	5 946 025
Leverantörsskulder		427 307	191 330
Skatteskulder		32 559	25 256
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 119 199	1 042 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 555 458	1 910 416
Summa Kortfristiga skulder		15 431 355	9 115 556

Summa Skulder		46 741 137	45 589 541
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		56 472 389	55 037 796
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 299 832	45 850
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 812 417	1 071 174
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 812 417	1 071 174
Erhållen ränta	1 530	1 867
Erlagd ränta	-997 467	-900 794
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 116 312	218 096
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 963	-28 051
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-55 906	73 551
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-69 869	45 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 046 443	263 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 066 248
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 066 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 186 604	-1 735 528
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 186 604	-1 735 528
Årets kassaflöde	3 233 047	-3 538 179
Likvida medel vid årets början	595 494	4 133 673
Likvida medel vid årets slut	3 828 541	595 494



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.

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.

Beskattnings

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	704 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 214 068	8 319 084
	Hyror lokaler	591 700	615 292
	Hyror garage och parkeringsplatser	698 063	621 400
	Hyror övrigt	41 773	30 176
	Övriga primära intäkter	64 838	36 418
	Summa Bruttoomsättning	10 610 442	9 622 370
	Hyresbortfall	-41 662	-23 579
	Avsatt till inre fond	-105 205	-105 205
	Summa	-146 867	-128 784
	Summa Nettoomsättning	10 463 576	9 493 586

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-969 740	-875 703
	Snö och halk-bekämpning	-404 704	-602 977
	Reparationer	-348 687	-464 548
	Planerat underhåll	-158 629	-734 115
	Försäkringsskador	-182 189	-47 977
	El	-921 103	-1 102 146
	Uppvärmning	-1 368 949	-1 229 733
	Vatten	-681 988	-623 561
	Sophämtning	-367 412	-269 611
	Fastighetsförsäkring	-222 464	-201 439
	Kabel-TV och bredband	-592 340	-589 335
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-355 420	-348 040
	Förvaltningsavtalskostnader	-395 814	-378 650
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 969 440	-7 467 835
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	-10 174	0
	Administrationskostnader	-35 918	-53 033
	Extern revision	-25 356	-16 700
	Medlemsavgifter	-58 000	-58 000
	Föreningsverksamhet	-4 169	-3 981
	Övriga förvaltningskostnader	-54 818	-44 953
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-188 435	-176 667
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 400	-5 100
	Övriga arvoden	-197 457	-198 928
	Löner och övriga ersättningar	-5 285	-33 112
	Sociala avgifter	-41 851	-40 265
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-249 993	-277 405
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	-1 806 766	-1 065 522
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 652	-5 652
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 812 417	-1 071 174

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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 530	1 867
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 530	1 867
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	-1 016 213	-907 071
	Övriga räntekostnader	-2 152	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 018 365	-907 071
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 726 146	51 278 054
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 475 535	2 475 535
	Årets investeringar	0	20 274 892
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-826 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 201 681	73 201 681
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 131 314	-18 437 874
	Årets avskrivningar	-1 806 766	-1 065 522
	Återförda avskrivningar	0	372 082
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 938 080	-19 131 314
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 263 601	54 070 367
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 581 000	3 581 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 621 000	2 621 000
	<i>Summa</i>	198 202 000	198 202 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 182 000	54 182 000
	Varav i eget förvar	-5 168 000	-5 168 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 014 000	49 014 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 828 541

595 494

Övriga fordringar

9 494

9 153

Summa Övriga fordringar

3 838 035

604 647

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

344 685

326 790

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

344 685

326 790

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,29%	2026-10-30	678 880	20 000
Stadshypotek	0,85%	2025-03-30	809 678	80 000
Nordea	1,37%	2027-01-20	11 545 000	500 000
Stadshypotek	0,85%	2025-06-30	1 660 000	40 000
Swedbank	2,58%	2026-10-23	4 257 629	188 528
Stadshypotek	3,88%	2028-06-01	2 325 000	50 000
Stadshypotek	3,61%	2029-03-01	2 500 000	0
Stadshypotek	1,19%	2026-10-30	4 925 000	25 000
Stadshypotek	4,15%	2025-09-30	7 910 000	40 000
Stadshypotek	0,91%	2025-03-01	1 033 626	192 000
Stadshypotek	3,88%	2028-06-01	1 661 416	100 000
Stadshypotek	3,09%	2027-06-01	3 000 000	0
Stadshypotek	3,09%	2027-06-01	1 300 000	0
			43 606 229	1 235 528

Långfristig del

31 309 397

Nästa års amortering av långfristig skuld

883 528

Lån som ska konverteras inom ett år

11 413 304

Kortfristig del

12 296 832

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 235 528

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 942 112

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,46%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	18 264	5 987
	Källskatt	11 314	11 637
	Inre fond	1 074 955	1 014 884
	Övriga kortfristiga skulder	14 666	10 022
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 119 199	1 042 529
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	865 510	801 674
	Upplupna räntekostnader	78 218	57 320
	Övriga upplupna kostnader	611 730	1 051 422
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 555 458	1 910 416

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 Skogen i Umeå, org.nr. 794000-4083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jennifer Jansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS-OLOV BÄCKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 05:56:50



PETER DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 10:42:54



MIKAEL HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:01:41



INGER GRANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:23:16



PETER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 17:03:29



JENNIFER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:40:09



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:56:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JENNIFER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:28:30



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:54:39



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.