



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Minnet i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Minnet i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0792 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MINNET 13	1958-01-01	1958

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 210
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	34
14	lokaler (hyresrätt)	678
22	garageplatser	320
5	p-platser	0
Totalt 94 objekt		4 242

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 12 st 2 rok, 25 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	18424/168586	Väg (drift)
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	6065/100747	Väg (utförande)
Umeå Minnet GA:4	G:A	717921-1532	56/212	Innergård
Umeå Minnet GA:3	G:A	717921-1532	187/997	Fjärrvärme och varmvatten
Umeå Minnet GA:6	G:A	717921-1532	5/17	Parkering
Umeå Minnet GA:7	G:A	717921-1532	705/2720	Sophus

Totalt 6 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Hjortborg	Ordförande	2022-07-13	2025-03-18
Ulrik Arvidsson	Ordförande	2025-03-18	
Ewa From	HSB-ledamot	2023-05-29	
Anna-Marja Hagner	Ledamot	2024-06-12	
Boel Elmroth	Ledamot	2024-06-12	
Ulrik Arvidsson	Ledamot	2024-04-21	2025-03-18
Adam Kron	Ledamot	2022-07-13	
Ivar Löfström	Suppleant	2020-07-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Kron, Ulrik Arvidsson och Ivar Löfström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Adam Kron, Ulrik Arvidsson, Anna-Marja Hagner och Boel Elmroth.

Revisorer har varit: Ulla Karlsson med Gunilla Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla Westerlund Karlsson (sammankallande) och Rebecka Herrgård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2025-03-18 där 8 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman hölls angående val av ny ordförande. Stämman beslutade att utse Ulrik Arvidsson till ny ordförande fram till ordinarie stämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

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



Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Dränering och vägunderhåll innergård
- Nya ingångar med handikappanpassade ramper
- Kanalrens och injustering OVK
- Inköp av cykelställ

Föreningen har även under året lånat 1,2 mkr för finansiering av innergårdsarbetet, dräneringen samt tätningsarbete på taket. Tätningsarbetet ska säkra att det är tätt mellan reliningen i vattenrännorna och inloppet från taket. Arbetet kommer att vara färdigt under 2025.

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 2024-08-21. Då konstaterades:

- Lite putsning behövs på mindre skador på fasaden

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Takmålning
2016	Helrenovering av tvättstugeavdelning
2016	Uppfräschning av entréerna
2016	Byte av styrsystem
2016	Montering av säkerhetsanordning på tak
2017	Översyn av element och byte av termostater
2017	Spolning av stammar i hela fastigheten
2018	Påbörjat helrenovering av trapphus med nya dörrar, postfack samt nytt låssystem
2018	Byte av samtliga entrépartier
2018	Byte av belysning på allmänna ytor
2018	Relining av liggande ledningar i bottenplan
2018	Nya fönster på affärslokalen
2018	Nya brandluckor på samt brandsäkring med nya skyltar, brandsläckare mm
2020	Relining dagvattenledningar
2021	Dräneringsarbete
2022	Reparation vattenskada relining
2022	Dränering utanför måleriet
2022	Relining invändiga stuprör
2023	Renovering uthyrningslokal på Järnvägsallén 16D

Föreningen utför och planerar inga större åtgärder under de närmaste åren

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	110	69	12	142	39
Skuldsättning, kr/kvm	2 524	2 309	2 566	2 639	2 713
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 301	3 020	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	202	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	795	741	675	662	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	76	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	779	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 306	2 934	2 843	3 329	4 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	-534	-200	-578	-122	-445
Soliditet, %	-4	1	2	7	7

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 ökade rörelse- och räntekostnader jämfört med föregående år. Föreningen har även under året utfört underhållsåtgärder som bidragit till det negativa resultatet.

Föreningens kassaflöde är positivt med 680 969 kr. Föreningen har dock under året tagit upp ett nytt lån på 1,2 Mkr som bidragit till det positiva kassaflödet. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 110 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	171 266	0	0	171 266
Upplåtelseavgifter, kr	889 109	0	0	889 109
Underhållsfond, kr	1 072 168	0	-305 667	766 501
S:a bundet eget kapital, kr	2 132 543	0	-305 667	1 826 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 871 978	-199 869	305 667	-1 766 181
Årets resultat, kr	-199 869	199 869	-534 337	-534 337
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 071 847	0	-228 670	-2 300 518
S:a eget kapital, kr	60 696	0	-534 337	-473 642

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 390 667 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	-2 071 847
Årets resultat, kr	-534 337
Reservation till underhållsfond, kr	-85 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	390 667
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 300 517

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 300 517
------------------------------------	-------------------

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	3 306 480	2 938 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	235 992
Summa Rörelseintäkter		3 306 480	3 174 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 571 619	-2 199 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 451	-80 819
Personalkostnader	Not 6	-102 494	-146 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-609 538	-608 838
Summa Rörelsekostnader		-3 448 102	-3 036 072
Rörelseresultat		-141 622	138 107
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 826	1 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-394 541	-339 547
Summa Finansiella poster		-392 715	-337 976
Resultat efter finansiella poster		-534 337	-199 869
Resultat före skatt		-534 337	-199 869
Årets resultat		-534 337	-199 869



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 346 453	8 565 871
Inventarier	Not 10	161 234	214 978
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 507 687	8 780 849

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

8 508 187 8 781 349

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 114	3 079
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 126 391	1 442 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	377 326	336 698
Summa Kortfristiga fordringar		2 523 831	1 782 302

Summa Omsättningstillgångar

2 523 831 1 782 302

Summa Tillgångar

11 032 018 10 563 651



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 060 375	1 060 375
Fond för yttre underhåll	766 501	1 072 168
Summa Bundet eget kapital	1 826 876	2 132 543

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 766 181	-1 871 978
Årets resultat	-534 337	-199 869
Summa Ansamlad förlust	-2 300 518	-2 071 847

Summa Eget kapital	-473 641	60 696
--------------------	----------	--------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 752 235	1 600 000
Summa Långfristiga skulder		2 752 235	1 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 955 836	8 196 747
Leverantörsskulder		197 638	111 965
Skatteskulder		11 744	11 787
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 876	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	582 331	581 557
Summa Kortfristiga skulder		8 753 425	8 902 956

Summa Skulder		11 505 660	10 502 956
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		11 032 018	10 563 651
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-141 622	138 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	609 538	608 838
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	609 538	608 838
Erhållen ränta	1 826	1 571
Erlagd ränta	-419 924	-267 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 818	480 682
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 560	-27 350
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	116 763	-43 218
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	56 203	-70 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 021	410 113
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-336 376	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-336 376	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-288 676	-266 176
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	911 324	-266 176
Årets kassaflöde	680 969	143 937
Likvida medel vid årets början	1 372 452	1 228 515
Likvida medel vid årets slut	2 053 421	1 372 452



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 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 387 400	2 231 304
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	168 642	120 085
	Årsavgifter lokaler	21 600	20 184
	Hyror lokaler	280 333	266 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	229 468	182 674
	Hyror förbrukningsbaserad	56 577	52 545
	Hyror övrigt	105 422	92 858
	Övriga primära intäkter	39 114	10 943
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 288 556	2 977 569
	Hysesbortfall	17 924	-39 383
	<i>Summa</i>	17 924	-39 383
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 306 480	2 938 186

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återvunna fordringar, försäkringsersättning	0	235 992
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	235 992

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-556 702	-558 931
	Snö och halk-bekämpning	-55 858	-21 218
	Reparationer	-224 188	-139 808
	Planerat underhåll	-390 667	-124 370
	Försäkringsskador	-20 549	-30 543
	El	-221 528	-240 110
	Uppvärmning	-435 778	-389 830
	Vatten	-184 249	-225 702
	Sophämtning	0	-14 120
	Fastighetsförsäkring	-64 874	-59 489
	Kabel-TV och bredband	-113 791	-114 522
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-128 660	-126 528
	Förvaltningsavtalskostnader	-174 775	-154 271
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 571 619	-2 199 442

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 136	-15 759
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-95 500	-13 794
	Administrationskostnader	-1 665	-4 803
	Extern revision	-14 750	-13 875
	Medlemsavgifter	-19 900	-19 900
	Föreningsverksamhet	-2 000	-3 625
	Övriga förvaltningskostnader	-12 500	-9 063
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-164 451	-80 819
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-8 000
	Styrelsearvode	-76 610	-105 920
	Sociala avgifter	-21 884	-33 053
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 494	-146 973
Not 7	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	-555 793	-555 093
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-53 745	-53 745
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-609 538	-608 838
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	-394 387	-339 547
	Övriga räntekostnader	-154	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-394 541	-339 547

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 322 052	19 322 052
	Ingående anskaffningsvärde mark	247 000	247 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 322	6 322
	Årets investeringar - dränering innergård	336 376	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 911 750	19 575 374
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 009 503	-10 454 411
	Årets avskrivningar	-555 793	-555 093
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 565 297	-11 009 503
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 346 453	8 565 871
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 355 000	2 355 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 035 000	2 035 000
	<i>Summa</i>	58 790 000	58 790 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 956 000	10 956 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 956 000	10 956 000
Not 10	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	628 165	628 165
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	628 165	628 165
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-413 187	-359 442
	Årets avskrivningar	-53 745	-53 745
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-466 931	-413 187
	<i>Inventarier</i>	161 234	214 978
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 053 421	1 372 452
	Övriga fordringar	72 970	70 073
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 126 391	1 442 525

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	68 246	64 874
Upplupna intäkter	214 660	223 406
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 420	48 418
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	377 326	336 698

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	2,62%	2026-11-25	2 870 911	118 676
Stadshypotek	0,92%	2025-06-30	1 600 000	0
Stadshypotek	3,7%	2025-02-06	530 000	40 000
Stadshypotek	3,95%	2025-01-02	4 437 500	90 000
Stadshypotek	3,75%	2025-02-04	1 269 660	40 000
			10 708 071	288 676

Långfristig del	2 752 235
Nästa års amortering av långfristig skuld	118 676
Lån som ska konverteras inom ett år	7 837 160
Kortfristig del	7 955 836
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	288 676
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 154 704
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	5 876	900
Summa Övriga skulder	5 876	900

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	286 826	277 812
Upplupna räntekostnader	61 553	86 936
Övriga upplupna kostnader	233 952	216 809
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 331	581 557

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 Minnet i Umeå, org.nr. 794000-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Minnet i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ULRIK ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:46:37



EWA FROM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:27:50



ANNA-MARJA HAGNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:18:57



BOEL ELMROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:03:28



ADAM KRON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:38:34



ULLA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:37:04



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:22:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ULLA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:45:43



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:21:47



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 föreningsstämmans 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.