



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mariehem i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mariehem i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0826 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärkdrillen 2 och Ugglelåten 1	1964-03-02	1966

Totalt 1 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
20	carport med laddplats	0
86	carport med el	0
37	bilplatser med el	0
27	bilplatser	0
14	parkeringsplatser för husvagnar/släpvagnar	0
14	gästparkeringar	0
1	garageplatser	0
110	förråd	1 186
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 872
6	lägenheter (hyresrätt)	270
3	mc-plats	0
5	lokaler (gästrum, fritidsrum etc)	0
Totalt 487 objekt		15 328

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alf Bohlin	Ordförande	2023-08-31	
Ulla Aronsson	Ledamot	2021-11-26	
Mats Fällman	Ledamot	2024-06-10	
Mikael Söderström	Ledamot	2024-06-10	
Annika Ljungblad	Ledamot	2023-06-08	2024-06-10
Pierre Wiklund	Ledamot	2023-02-02	
Maria Törngren	Ledamot	2023-08-31	2024-06-10
Niklas Carlberg	Ledamot	2023-08-31	2024-01-18
Linus Talltjärn	Ledamot	2024-06-10	
Marcus Björklund	Ledamot	2023-06-08	2024-06-10
Maja Sandberg	Ledamot	2024-06-10	
Kristina Nilsson	Suppleant	2024-06-10	
Kerstin Engström	Suppleant	2023-06-08	
Linnea Vermelin	Suppleant	2023-06-08	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter samt suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Bohlin och Mikael Söderström.

Revisorer har varit: Bo Andersson med Lars Börje Holmgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jens Zamanian Abbasi (sammanställande) och Curt Löfgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

Inkomna motioner

Eldstad på trean

Svar: Motionen bifölls

Risk- och säkerhetsbedömning

Svar: Motionen avslogs

Målning balkongfronter

Svar: Motionen avslogs

Hållbart och inkluderande (enkät)

Svar: Motionen avslogs

Inkluderande föreningskultur

Svar: Motionen avslogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades senast den 27 februari 2025, och styrelsen bedömer att planen fortfarande är aktuell. De beräknade underhållskostnaderna för de kommande fem åren uppgår till cirka 3,5 miljoner kronor, vilket kommer att finansieras helt med föreningens egna medel.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-29. Då konstaterades behov av bland annat målningsarbeten och åtgärder beträffande asfaltsytor samt vattenavrinning vid parkeringsplatsen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Ny el i alla lägenheter
2014	Nytt tak och nya maskiner i tvättstugan, ny el i entréer och gårdar.
2015	Injustering värme och ventilation, byte av kallvattenledning, målning av soprum
2016	Relining av stående stammar och byte av synliga stammar i källaren
2017	Byte av värmecentraler och låssystem
2018	Renovering av gavlar Mariehemsvägen 3
2019	Installation av bergvärme Mariehemsvägen 3. Renovering av gavlar Mariehemsvägen 1
2020	Installation av bergvärme Mariehemsvägen 1, byte av entréedörrar Mariehemsvägen 3
2021	Byte av entrédörrar Mariehemsvägen 1. Balkongbesiktning utförd.
2022	Renovering av carportar, gästrum, lekplats och asfaltsarbete på delar av parkeringen. Installation av 16 laddplatser
2023	Elrenovering i källare och OVK (obligatorisk ventilationskontroll),
2024	Uppgradering av datakommunikation och rensning av fläktkanaler.

Under året har relining av liggande stammar och takavvattningspåkör på Mariehemsvägen 1. Arbetet förväntas slutföras under 2026.

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

Relining av liggande stammar och takavvattningspåkör Mariehemsvägen 3, byte av takfläktar, tilläggsisolering av tak, åtgärder på parkeringar, målning av träpartier, underhåll av balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 234 och under året har det tillkommit 27 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	219	216	211	236	252
Skuldsättning, kr/kvm	701	697	797	809	822
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	775	779	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	181	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	570	593	534	534	523
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	594	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 089	8 987	8 850	8 736	8 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 693	2 831	1 982	413	-59
Soliditet, %	55	49	42	37	34

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	826 920	0	0	826 920
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 871 656	0	1 063 257	5 934 913
S:a bundet eget kapital, kr	5 698 576	0	1 063 257	6 761 833
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 898 420	2 831 264	-1 063 257	5 666 427
Årets resultat, kr	2 831 264	-2 831 264	2 692 617	2 692 617
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 729 684	0	1 629 360	8 359 044
S:a eget kapital, kr	12 428 260	0	2 692 617	15 120 877

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 743 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	6 729 684
Årets resultat, kr	2 692 617
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 743
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 359 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 359 044
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 088 888	9 056 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 595	13 182
Summa Rörelseintäkter		9 101 483	9 069 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 182 253	-4 999 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 801	-254 428
Personalkostnader	Not 6	-301 253	-490 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-528 747	-514 675
Summa Rörelsekostnader		-6 363 054	-6 259 082
Rörelseresultat		2 738 429	2 810 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	223 457	193 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 269	-172 924
Summa Finansiella poster		-45 812	20 888
Resultat efter finansiella poster		2 692 617	2 831 264
Resultat före skatt		2 692 617	2 831 264
Årets resultat		2 692 617	2 831 264



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	17 437 537	17 423 789
Maskiner och andra tekniska anläggningar		9 071	21 166
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 040 561	439 686
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 487 170	17 884 642

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		20 487 670	17 885 142
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 980	1 166
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	880 208	893 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	247 413	258 139
Summa Kortfristiga fordringar		1 142 601	1 152 875

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 641 445	0
Summa Kortfristiga placeringar		4 641 445	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 335 806	7 013 341
Summa Kassa och bank		1 335 806	7 013 341

Summa Omsättningstillgångar		7 119 852	8 166 216
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		27 607 522	26 051 357
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	826 920	826 920
Fond för yttre underhåll	5 934 913	4 871 656
Summa Bundet eget kapital	6 761 833	5 698 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 666 427	3 898 420
Årets resultat	2 692 617	2 831 264
Summa Fritt eget kapital	8 359 043	6 729 684

Summa Eget kapital	15 120 877	12 428 260
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 200 000	3 000 435
Övriga långfristiga skulder		1 300	1 300
Summa Långfristiga skulder		1 201 300	3 001 735

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 552 026	7 811 443
Leverantörsskulder		423 775	630 386
Skatteskulder		38 074	29 361
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	44 238	41 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 227 231	1 229 955
Summa Kortfristiga skulder		11 285 345	9 742 323

Summa Skulder		12 486 645	12 744 058
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 607 522	25 172 318
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 738 429	2 810 376
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	528 747	514 675
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	528 747	514 675
Erhållen ränta	228 500	169 784
Erlagd ränta	-264 318	-145 828
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	3 231 357	3 349 006
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 951	311 578
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-189 150	-124 903
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-210 102	186 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 021 256	3 535 681
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 131 275	-2 867 824
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 131 275	-2 867 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-59 852	-465 352
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59 852	-464 952
Årets kassaflöde	-169 871	202 905
Likvida medel vid årets början	7 013 341	6 810 436
Likvida medel vid årets slut	6 843 470	7 013 341



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.

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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 549 416	7 549 416
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	359 841	362 294
	Hyror bostäder	328 440	338 724
	Hyror garage och parkeringsplatser	554 673	553 237
	Hyror förbrukningsbaserad	27 742	13 374
	Hyror övrigt	157 534	147 227
	Övriga primära intäkter	149 371	129 358
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 127 017	9 093 630
	Hyresbortfall	-38 129	-37 255
	<i>Summa</i>	-38 129	-37 255
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 088 888	9 056 375
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 595	13 182
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 595	13 182
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-543 753	-278 161
	Snö och halk-bekämpning	-193 114	-276 180
	Reparationer	-98 985	-473 753
	Planerat underhåll	-136 743	-4 652
	Försäkringsskador	-57 858	0
	EI	-874 837	-912 478
	Uppvärmning	-1 416 562	-1 326 434
	Vatten	-675 764	-568 761
	Sophämtning	-320 561	-295 541
	Fastighetsförsäkring	-198 077	-180 581
	Kabel-TV och bredband	-184 800	-180 974
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-287 450	-280 480
	Förvaltningsavtalskostnader	-193 750	-219 399
	Övriga driftkostnader	0	-1 710
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 182 253	-4 999 105

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	0	-5 449
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-157 895	-26 503
	Administrationskostnader	-66 157	-64 091
	Extern revision	-23 375	-27 500
	Medlemsavgifter	-57 261	-57 260
	Föreningsverksamhet	-3 651	-10 616
	Övriga förvaltningskostnader	-42 462	-63 009
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-350 801	-254 428
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 500	-250
	Övriga arvoden	-204 150	-113 075
	Löner och övriga ersättningar	-36 956	-263 013
	Sociala avgifter	-55 647	-114 537
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-301 253	-490 875
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	-458 076	-444 004
	Avskrivning på markanläggning	-58 576	-58 576
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 095	-12 095
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-528 747	-514 675
Not 8	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	223 457	193 812
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	223 457	193 812
Not 9	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	-269 167	-172 924
	Övriga räntekostnader	-102	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-269 269	-172 924

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 133 930	31 808 275
	Ingående anskaffningsvärde mark	523 092	523 092
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	923 012	923 012
	Årets investeringar	530 400	3 325 655
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 110 434	36 580 034
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 156 245	-18 653 665
	Årets avskrivningar	-516 652	-502 580
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 672 897	-19 156 245
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 437 537	17 423 789
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	158 000 000	158 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 035 000	1 035 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	233 035 000	233 035 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 691 900	17 597 200
	Varav i eget förvar	-94 700	-94 700
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 597 200	17 502 500
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	439 687	897 518
	Årets investeringar	3 131 274	439 687
	Omklassificering till byggnad	-530 400	-897 518
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 040 561	439 687
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	866 219	0
	Övriga fordringar	13 989	14 531
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	880 208	14 531
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	18 985	24 028
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 428	234 111
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	247 413	258 139

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

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	4 641 445	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 641 445	0

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto Stadshypotek	0	2 000 000
Sparkonto Stadshypotek	0	2 577 512
Sparkonto Stadshypotek	0	41 198
Bankkonto Nordea	1 335 806	2 394 631
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 335 806	7 013 341

Not 16	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	4,0%	2025-01-02	1 408 063	20 000
Stadshypotek	0,9%	2026-06-01	1 200 000	0
Stadshypotek	0,77%	2025-10-30	1 800 435	0
Stadshypotek	3,7%	2025-01-30	2 853 028	30 352
Stadshypotek	3,74%	2025-01-30	1 490 500	9 500
Stadshypotek	3,1%	2025-03-31	2 000 000	0
			10 752 026	59 852

Långfristig del	1 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 552 026
Kortfristig del	9 552 026
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	59 852
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	239 408
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	714	0
Källskatt	35 170	39 299
Övriga kortfristiga skulder	8 354	1 878
<i>Summa Övriga skulder</i>	44 238	41 177

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	685 589	702 795
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	43 535	38 584
	Övriga upplupna kostnader	498 107	488 576
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 227 231	1 229 955

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 Mariehem i Umeå, org.nr. 794000-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mariehem 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

Bo Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ALF BOHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:26:15



LINUS TALLTJÄRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:53:39



MATS FÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:08:57



PIERRE WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:08:49



ULLA ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 21:16:43



MAJA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:09:18



MIKAEL SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:26:23



BO ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:04:02



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:49:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:02:10



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:47:18



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.