



HSB Brf Biologigränd i Umeå
794000-3697

2024-01-01 - 2024-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Biologigränd i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-3697 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-06.

Underhåll av stammar och ledningar
Stambyte gjordes 1996. Underhållsspolning 2006, 2015 och 2021.

Våren 2020 beslutade styrelsen att bidrag till bostadsrättshavare utgår med max 3000 kronor för byte av golvbrunn och 3000 kr för tvingande rödragning (Säker Vatten) vid fackmannamässig renovering av våtrum.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Licentiaten 1	1970-01-01	1970
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
283	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 574
67	lägenheter (hyresrätt)	3 586
3	förråd	44
4	lokaler (hyresrätt)	177
121	garageplatser	1 936
7	mc-platser inne	56
28	Carports	0
6	Laddplatser för elbil	0
153	P-platser med motorvärmare	0
Totalt 672 objekt		25 373



Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 77 st 2 rok, 159 st 3 rok, 41 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bertil Sawert	Ordförande	2011-05-01
Folke Lindström	Ledamot	2021-06-07
Jan Lennart Eirell	Ledamot	2018-05-21
Tove Svalstedt	Ledamot	2021-06-07
Elisabeth Olivius	Ledamot	2014-06-02
Joakim Eklöf	HSB-Ledamot	2021-06-07
Dara Kalateh Aghamohamady	Ledamot	2023-08-30
Kerstin Wass	Suppleant	2021-06-07
Markus Lindgren	Suppleant	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Folke Lindström, Tove Svalstedt, Dara Kalateh samt Kerstin Wass.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Sawert, Folke Lindström, Elisabeth Olivius samt vicevärd Jan Elfving.

Revisorer har varit: Pär Nyman med Anita Dreyer Perkiömäki som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla-Britt Öberg (sammankallande), Jenny Häggström samt Staffan Morin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Tre motioner inkom till stämman:

1. Städa i skräpiga cykelbodar.
2. Städa i skräpiga förråd.

Två väl underbyggda Styrelse-motioner som beskriver att våra gemensamma utrymmen behöver omhändertas på ett för alla boendes bästa samt föreskrifter för dessa.

Stämman beslutade enhälligt;

- Att endast aktiv cykel som brukas regelbundet har tillgång till våra cykelställ, cylekgage, cykelbodar med dörr och för ändamålet avsedda förrådsutrymmen.
- Att cykel/barnvagn som förvaras i våra källarförråd på Biologigränd 3, 35 och 48, skall vara tydligt uppmärkt med ägarens namn och vara i funktionsdugligt skick.
- Att cykel (även reparationsobjekt), barnvagn eller spark som bevisligen "bara står" och tar upp plats i våra förrådsutrymmen i stället skall förvaras i ägarens privata lägenhetsförråd eller bortforslas av ägaren.
- Att cykelkärra, i mån av plats, har tillgång till våra barnvagnsförråd Biologigränd 3, 35 och 48.
- Att personliga ägodelar inte får förvaras i våra källargångar eller gemensamma utrymmen, utan skall förvaras i den boendes lägenhetsförråd eller bortforslas av ägaren.
- Att omärkt gods omhändertas enligt Lag (1938:121) § 4 om hittegoods

3. Minska trafik inne på gårdarna. Stämman biföll.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och uppdateras löpande. 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 2024-08-27. Då konstaterades att föreningen är i behov av cykelrensning samt mindre underhåll utöver avslutandet av hållbarhetsprojektet som begynnande markarbeten.

Väsentliga händelser under 2024

- Under hösten har föreningen slutfört hållbarhetsprojektet innehållande fasadrenovering, fönsterbyte inklusive FX-ventilation, återvinning av spillvattenvärme, och installationen av solceller. Återställandet av mark vid Biologigränd 33-51 är delvis genomfört.
- Genomfört godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Samtliga avtal för parkeringsplatser är uppgraderade med tydliga regler.
- Rustat upp vår samlingslokal med ny projektor, textil- och ljudabsorbenter.
- Genomfört brandsyn och besiktat våra skyddsrum
- Tillskapat ett "Återbruksrum".
- Nyöppnat Grovsopsrummet.
- Rensat ut 199 st "gamla och trasiga cyklar". Jo, de e´ sant!

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Fortsättning på det stora hållbarhetsprojektet, installation av 6 nya laddplatser
2022	Föreningen påbörjade projektet "HÅLLBARA INVESTERINGAR". Upprinnelsen var när styrelsen 2019 - 2020 inledde planeringen för fönsterbyte 2023. Vi började förstå att flera underhåll och investeringar tillsammans kunde bidra till minskade driftskostnader för föreningen och därmed skapa förutsättningar för att på sikt hålla ner avgifterna. Detta resulterade i att vi samtidigt som fönsterbytet också ville uppgradera ventilationen, renovera delar av faserna, möjliggöra återvinning av spillvattenvärme och installera solenergi. Den totala projektsumman beräknades då till 128 881 000 kr. Finansieringen sker dels från nya lån, dels från ett energieffektiviseringsbidrag på 29 699 488 kr från Länsstyrelsen. Halva bidraget utbetalas under 2023. Resterande summa utbetalas när projektet avslutas juli 2024. Åtgärderna för dessa projekt beräknades i december 2022 års siffror sänka föreningens driftskostnader med 1 033 000 kWh
2021	Avslutning relining, byte spygatter i soprummen vid entrédörrarna
2020	Relining avloppsledningar, byte kallvattenledningar
2019	Installation kodlås, renovering vindskydd
2018	Renovering tvättstugor med ny maskinpark
2017	Energiåtgärder på biologigränd 42 till 51, taggsystem till tvättstugorna, införande av individuell mätning av el
2016	Byte samtliga köksfläktar, byte vitvaror i hyresrätter, byte till säkerhetsdörrar i hela föreningen

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsättning på markarbeten, återställning träd och växtlighet, färdigställa cykelparkeringar och några uteplatser. Ordna p-platser för hemtjänstens personal samt servicefordron.
2025-2027	Planera för byte av låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 408 och under året har det tillkommit 31 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 401.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Biologigränd äger 584 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 500 984 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 100,2 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 262 415 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 500 984 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	71	96	140	238	233
Skuldsättning, kr/kvm	4 799	4 708	3 109	1 437	1 474
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 221	6 074	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	231	229	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	759	648	623	599	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	70	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	796	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	20 173	18 225	17 518	16 991	16 613
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 700	323	254	2 791	3 295
Soliditet, %	16	16	21	40	36

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. För 2024 har nyckeltalet justerats med försäkringsskador på 625 tkr.

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 räntekostnader pga det stora hållbarhetsprojektet men även ökade driftskostnader. Kassaflödet är också negativt pga nämnda projekt då föreningen har haft bundna placeringar som man under året avslutat för att betala inkommande fakturor för projektet.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 10 % fr.o.m 2024-01-01 samt 12% fr.o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgifterna kan bli möjliga men är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	1 026 700	0	0	1 026 700
Underhållsfond, kr	10 938 016	0	41 968	10 979 984
S:a bundet eget kapital, kr	11 964 716	0	41 968	12 006 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 469 610	321 512	-41 968	14 749 154
Årets resultat, kr	321 512	-321 512	-1 700 862	-1 700 862
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 791 122	0	-1 742 830	13 048 292
S:a eget kapital, kr	26 755 838	0	-1 700 862	25 054 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 406 000 kr samt ianspråktagande skett med 364 032 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	14 791 122
Årets resultat, kr	-1 700 862
Reservation till underhållsfond, kr	-406 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	364 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 048 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 048 292
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 172 847	18 282 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 431	1 151 714
Summa Rörelseintäkter		20 205 278	19 434 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 035 480	-13 393 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 526	-372 621
Personalkostnader	Not 6	-917 868	-866 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 512 377	-2 270 479
Övriga rörelsekostnader		-1 136	0
Summa Rörelsekostnader		-17 903 386	-16 903 237
Rörelseresultat		2 301 892	2 531 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	244 838	436 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 246 260	-2 644 586
Summa Finansiella poster		-4 001 422	-2 208 524
Resultat efter finansiella poster		-1 699 531	322 777
Resultat före skatt		-1 699 531	322 777
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 331	-1 265
Summa Skatter		-1 331	-1 265
Årets resultat		-1 700 862	321 512

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	133 703 054	54 240 843
Maskiner och andra tekniska anläggningar		183 497	204 206
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 781 769	87 308 550
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		137 668 320	141 753 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 124 991	5 124 991
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 124 991	5 124 991
Summa Anläggningstillgångar		142 793 311	146 878 590

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 240	35 056
Aktuell skattefordran		0	11 265
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 885 028	4 859 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	610 638	548 106
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 515 906	5 454 005
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	18 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	18 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 466	4 385
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 466	4 385
Summa Omsättningstillgångar		14 520 372	23 458 390
Summa Tillgångar		157 313 683	170 336 981

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 026 700	1 026 700
Fond för yttre underhåll	10 979 984	10 938 016
Summa Bundet eget kapital	12 006 684	11 964 716

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 749 154	14 469 610
Årets resultat	-1 700 862	321 512
Summa Fritt eget kapital	13 048 292	14 791 122

Summa Eget kapital	25 054 976	26 755 838
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	84 047 344	102 510 667
Övriga långfristiga skulder	Not 16	27 100	26 200
Summa Långfristiga skulder		84 074 444	102 536 867

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 716 078	16 390 813
Leverantörsskulder		5 028 320	4 644 070
Skatteskulder		4 417	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 293 592	17 129 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 141 855	2 880 346
Summa Kortfristiga skulder		48 184 263	41 044 276

Summa Skulder		132 258 707	143 581 143
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		157 313 683	170 336 981
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 301 892 2 531 301

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 512 377 2 270 479

Restvärdesavskrivning 1 136 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 513 513 2 270 479

Erhållen ränta 259 425 113 998

Erlagd ränta -4 250 880 -2 523 789

Betald inkomstskatt -1 331 -1 265

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

822 618 2 390 724

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -246 706 -110 985

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 659 386 -5 015 609

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 412 680 -5 126 594

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 235 298 -2 735 870

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -28 118 031 -78 222 870

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -28 118 031 -78 222 870

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Erhållna bidrag 14 849 754 0

Upptagna lån 5 000 000 48 500 000

Amortering av låneskulder -2 138 058 -1 931 636

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder 900 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 17 712 596 46 568 364

Årets kassaflöde

-9 170 137 -34 390 377

Likvida medel vid årets början 22 709 835 57 100 212

Likvida medel vid årets slut 13 539 698 22 709 835

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av redovisningssystem

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 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.

Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	13 939 068	12 671 760
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	830 484	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	86 900	85 492
	Hyror bostäder	4 392 358	4 188 362
	Hyror lokaler	60 596	70 326
	Hyror garage och parkeringsplatser	902 578	815 671
	Hyror förbrukningsbaserad	10 482	584 556
	Hyror övrigt	26 064	4 365
	Övriga primära intäkter	198 583	151 098
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 447 114	18 571 630
	Hyresbortfall	-63 747	-78 287
	Avsatt till inre fond	-210 520	-210 520
	<i>Summa</i>	-274 267	-288 807
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 172 847	18 282 823

* I årsavgifter bostäder ingår årsavgifter, vatten, värme, kabel-tv och internet

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	32 431	86
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 431	86

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 588 841	-2 336 207
	Snö och halk-bekämpning	-643 956	-668 531
	Reparationer	-776 018	-784 198
	Planerat underhåll	-364 032	-144 533
	Försäkringsskador	-744 784	-803 248
	El	-2 031 345	-2 002 997
	Uppvärmning	-2 655 174	-2 744 696
	Vatten	-1 168 631	-1 047 468
	Sophämtning	-524 278	-459 801
	Fastighetsförsäkring	-397 065	-367 639
	Kabel-TV och bredband	-668 940	-671 203
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-616 830	-602 480
	Förvaltningsavtalskostnader	-855 586	-751 145
	Övriga driftkostnader	0	-9 799
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 035 480	-13 393 945
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	-10 529	-9 774
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-68 194	-31 390
	Administrationskostnader	-152 697	-95 782
	Extern revision	-26 759	-26 395
	Medlemsavgifter	-97 566	-96 563
	Föreningsverksamhet	-36 363	-37 212
	Övriga förvaltningskostnader	-44 418	-75 506
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-436 526	-372 622
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 350	-7 000
	Övriga arvoden	-273 722	-251 866
	Löner och övriga ersättningar	-419 541	-407 383
	Sociala avgifter	-212 674	-199 944
	Övriga personalkostnader	-4 581	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-917 868	-866 193

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>		
	Ränteintäkter placeringar	237 780	32 400
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 058	403 662
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	244 838	436 062
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	-4 245 625	-2 644 514
	Övriga räntekostnader	-635	-72
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 246 260	-2 644 586
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 407 410	94 647 848
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 044 456	1 044 456
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	265 508	265 508
	Årets investeringar	81 955 015	759 561
	Årets utträngning	-3 757 706	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	174 914 683	96 717 374
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 476 530	-40 226 760
	Årets avskrivningar	-2 491 668	-2 249 770
	Återförda avskrivningar	3 756 570	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 211 628	-42 476 530
	<i>Utgående redovisat värde</i>	133 703 055	54 240 843
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	247 000 000	247 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 243 000	2 243 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 390 000	2 390 000
	<i>Summa</i>	372 633 000	372 633 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	130 000 000	130 000 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	87 308 550	9 845 241
	Årets investeringar	28 108 331	78 222 870
	Omklassificering till byggnad	-111 635 113	-759 561
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 781 769	87 308 550
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB vind	3 691 464	3 691 464
	Fondandelar Nordea	1 433 027	1 433 027
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 124 991	5 124 991
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 535 233	4 705 450
	Övriga fordringar	349 796	154 128
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 885 028	4 859 579
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	424 000	397 065
	Upplupna ränteintäkter	17 813	32 400
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 825	118 641
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	610 638	548 106
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	18 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	18 000 000

Not 15	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	2,85%	2026-12-30
	Swedbank	3,72%	2026-11-11
	Stadshypotek	2,81%	2027-04-30
	Stadshypotek	4,01%	2026-03-01
	Stadshypotek	3,4%	2026-12-30
	Stadshypotek	4,3%	2025-12-01
	Stadshypotek	4,78%	2025-09-30
	Swedbank	2,63%	2026-09-25
	Stadshypotek	3,93%	2028-06-01
	Stadshypotek	3,9%	2025-01-07
		121 763 422	2 031 228
	Långfristig del	84 047 344	
	Nästa års amortering av långfristig skuld	1 742 228	
	Lån som ska konverteras inom ett år	35 973 850	
	Kortfristig del	37 716 078	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 031 228	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 124 912	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,54%	
	Finns swap-avtal	Nej	
Not 16	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Mottagna depositioner	27 100	26 200
	Summa Övriga skulder	27 100	26 200
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	815
	Källskatt	20 988	19 700
	Inre fond	2 267 030	2 246 140
	Övriga kortfristiga skulder	5 574	14 862 392
	Summa Övriga skulder	2 293 592	17 129 047
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 756 282	1 581 927
	Upplupna räntekostnader	262 918	267 538
	Övriga upplupna kostnader	1 122 655	1 030 881
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 141 855	2 880 346

Not 19

Info från styrelsen

Styrelsen vill tacka alla våra medlemmar som på ett fantastiskt sätt visat stort tålamod med allt stök och oreda kring "hållbarhetsprojektet". Sammantaget bor vi nu i en fastighet som inför de kommande åren ska minska energianvändningen med ca 1 000 000 kWh/år. Vi ska även vara fri från större kostsamma underhåll. Det kommande året planerar styrelsen fullfölja återställning av föreningens yttre ytor inklusive asfalteringsarbeten och fokusera på att ersätta nedtagna träd och buskar. Föreningen kommer de närmaste åren endast fokusera på att uppdatera låssystemet.

Förvaltningspolicy

Styrelsens ambition att på bästa sätt förvalta föreningens tillgångar. Ett led i detta är att försöka hålla en hög kunskapsnivå inom styrelsen både när det gäller praktiskt styrelsearbete som teknisk och ekonomisk kunskande. Under hösten anordnade styrelsen en strategidag för att diskutera föreningens aktuella situation och kommande förvaltning. Styrelsens uppmuntrar alltid alla nyinvalda ledamöter att delta i de förvaltningskurser som leds av HSB Norr. Styrelsen är en aktiv förvaltare av föreningens likvida medel och lån. I dagsläget är fokus på rimliga räntesatser längd på lånens bindningstider.

Miljöpolicy

Föreningens har som mål att hålla en trovärdig miljöprofil vilket innebär att varje enskilt beslut, så långt det är möjligt, skall vara ekonomiskt, ekologiskt eller socialt hållbart.

Föreningens miljöarbete startade med kompostering av hushållssopor under andra hälften av 1990. Det medförde att cirka 1/3 av våra boende kunde göra detta. Nu är organisk återvinning ett faktum för alla. Ambitionen att ha en hög grad av källsortering ligger fast. Våra medlemmar skiljer även ut lysrör och glödlampor. Sopsorteringen har under åren gett föreningen avsevärt mindre mängd sopor vilket vi är mycket stolta över eftersom vi betalar per kilo sopor som forslas bort. Ca 1 kr för organiska sopor och nästa 2 kr för hushållssopor.

Tyvärr har inte alla våra medlemmar och boende förstått att det är lag på att sortera sopor och periodvis är det lite si och så med sorteringen från några av våra boenden. Styrelsen försöker avisera i vårt informationsblad om bättring. Under hösten 2024 har vi tecknat ett nytt avtal om hämtning av grovsopor.

Sedan 2000 har vi kontinuerligt investerat i åtgärder för att sänka våra el- och värmekostnader. Nu senast de "Hållbara investeringarna". År 2009 tecknade föreningen ett klimatavtal med HSB som, innebär att föreningen ska minska utsläpp av koldioxidequivallter med 40 % från 2000 fram till 2023. Följande delmål var uppsatta; att till år 2012 minska med 10 procent, till år 2016 med 20 procent och till år 2020 med 30 %. Målet 40 % är uppnått.

Föreningen köper sedan 2010 enbart "grön el".

Totalrenovering av all el-dragning genomfördes 2015 – 2016. Vi har rörelsestyrd belysning i entréer, trapphus och källargångar samt uppdaterat motorvärmare med timer. Vår utomhusbelysning är försedd med lågenergilampor.

Under 2026 kommer återvinningsgården förmodligen försvinna varför vi behöver bygga ut våra soprum till så kallade "Miljörum" där endast vi boende på Biologigränd ska sortera organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor men då även sortera plast, plåt, glas och wellpapp

Arbete med yttre grön miljö

Träd och planterade buskar har beskurets eller stammats upp så att grenar inte är i vägen för infart av exempelvis flyttbussar eller snötraktorer. Träd och gröna växter är värdefulla för vår trevnad och bidrar positivt till vår yttre estetiska boendemiljö. I samband med fönster och fasadbytet har tyvärr en del växter behövt tas bort. Dessa kommer vi att ersätta med nya bärbuskar och eller fruktträd med början nu under 2025.

Under 2024 kallade styrelsen till medlemsmöte för intresserade medlemmar att påverka återställandet av vår yttre miljö. Där vill vi förutom att presentera "ramarna" försöka få en dialog med boende om hur vi i stora penseldrag kan tänka kring föreningens yttre miljö i allmänhet. Det framkom att medlemmarna önskade fler cykelparkeringar, fruktträd och bärbuskar. När det gäller cykelparkeringar förstår styrelsen efter höstens cykelrensning att behovet inte är lika akut som innan. Vi kommer självklart ändå se till att vi har bra med cykelparkeringar. Men vi förstår att behovet inte ser lika akut ut nu efter cykelrensningen.

Studie och fritidsverksamhet – Social miljö

Fritidskommittén har under året bestått av Ulla Öberg, Richard Dieser, Lovisa Jacobsson, Daisy Bodén, Ligaya Wikström, Genet Tekeste, Claudio Valenzuela och Ellen Öhman. Fritidskommittén har under verksamhetsåret som vanligt varit aktiva vid föreningens gemensamma aktiviteter. Det gäller allt ifrån årsstämma, (städ- och planteringskväll) och aktiviteter som gått av stapeln under året. Fritidskommittén har då bl.a. ansvarat för att ordna fika och tilltugg. Kommittén har genom åren organiserat våffeldag, surströmmingsfest två grilldagar och adventsfika.

Slutligen har vi mitt emot gymmet ställt i ordning ett rum där våra boende kan reparera sin cykel. Vi håller med verktyg till detta. Hör av dig till vicevärden för mer information.

Kultur

I samband med kulturhuvudstadsåret 2014 fick styrelsen, med stämmans godkännande, möjlighet att använda medel i storleksordningen 50 000 kr till konst och utsmyckning av föreningens mark och byggnader. I ett samarbete med konsthögskolan här i Umeå resulterade detta i två installationer/konstverk. Ett med namnet Bio 52, som är placerat på västra gaveln av hus A. Stämman biföll även under 2015 och 2016 styrelsens förslag att utveckla denna idé. Samarbetet med konsthögskolan resulterade i en konstutsmyckning den 14 oktober 2018 i konstverket Transition Transmission vid kullen. Efter pågående stora projekt räknar vi med att fortsätta denna process. Kanske kan detta samtidigt rymmas under arbete med yttre grön miljö?

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 Biologigränd i Umeå, org.nr. 794000-3697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Biologigränd 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 Biologigränd 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.

Digitalt signerad av

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

Pär Nyman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BERTIL SAWERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:02:46



DARA KALATEH AGHAMOHAMADY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 18:30:45



TOVE SVALSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 14:58:20



FOLKE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 15:41:18



JOAKIM EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:49:43



JAN LENNART EIRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:22:53



ELISABETH OLIVIOUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 16:05:30



PÄR NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 15:39:06



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:49:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PÄR NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 15:41:03



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:48:25



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.