



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kaplanen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kaplanen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-3574 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KV KAPLANEN 1	1987-07-13	1989

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 596
40	garage	624
8	bilplatser med motorvärmare	0
8	besöksparkeringar	0
Totalt 95 objekt		4 220

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 10 st 3.5 rok, 5 st 4.5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Nyberg	Ordförande	2023-04-03	2024-08-14
Lars Nyberg	Ledamot	2011-11-01	
Linn Johansson	Ordförande	2024-06-15	
Linn Johansson	Ledamot	2023-04-03	
Håkan Almquist	Ledamot	2022-12-30	2024-08-14
Thomas Sandström	Ledamot	2016-04-26	
Håkan Sandström	Ledamot	2024-06-15	
Mikael Danielsson	Ledamot	2022-07-06	
Kenneth Vikström	Ledamot	2018-05-23	
Kristoffer Melin	Ledamot	2023-04-03	
Tobias Vermeer	Ledamot	2023-04-03	

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Sandström, Kenneth Vikström, Linn Johansson och Tobias Vermeer.

Revisorer har varit: Ted Sjölund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Eric Lindbergh (sammankallande) och Niclas Winsa, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-17 angående tegel som alternativt takmaterial om bygglov för klickfalsplåttak nekas. Stämman beslutade att styrelsen får mandat att fatta beslut att välja tegel om bygglov ej beviljas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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 2024-09-09.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kaplanen äger 20 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 17 157 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 3,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 8 987 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 17 157 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.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Uppdatering av datanätverk
2014	Takarbeten, större underhåll av balkonger, vindskivor och lekplats.
2015	Målning fasader, byte ventilationsaggregat, renovering bastu och samlingslokal
2017	Spolning och översyn av avloppsstammar, mindre tak- och trädgårdsarbete, filterbyte ventilation.
2019	Renovering av kvartersgård
2020	Nya garageportar, asfaltering och markarbete på garage- och parkeringsområde
2024	Laddstationer för elbilar i alla garage och parkeringsplatser
2024/2025	Byte av yttertak

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

Färdigställande av takprojekt. Åtgärden finansieras med ett lån på 9 mkr samt egna likvida medel. Projektet förväntas slutföras under 2025 och beräknas kosta ca 9,4 mkr.

Renovering av staket

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	294	328	424	409	448
Skuldsättning, kr/kvm	6 214	4 279	5 230	5 439	5 584
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 292	5 022	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	167	156	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	987	914	887	887	887
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	853	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 597	3 321	3 226	3 214	3 218
Resultat efter finansiella poster, tkr	330	670	721	663	324
Soliditet, %	31	39	37	35	32

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 435 002	0	0	2 435 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 731 984	0	-144 964	1 587 020
S:a bundet eget kapital, kr	4 166 986	0	-144 964	4 022 022
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 105 859	670 412	144 964	7 921 235
Årets resultat, kr	670 412	-670 412	329 938	329 938
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 776 271	0	474 902	8 251 173
S:a eget kapital, kr	11 943 257	0	329 938	12 273 195

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 000 kr samt ianspråktagande skett med 191 964 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	7 776 271
Årets resultat, kr	329 938
Reservation till underhållsfond, kr	-47 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	191 964
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 251 173

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 251 173
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 596 987	3 321 069
Övriga rörelseintäkter		3 721	9 200
Summa Rörelseintäkter		3 600 708	3 330 269
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 715 648	-1 495 261
Övriga externa kostnader	Not 4	-133 210	-128 851
Personalkostnader	Not 5	-218 107	-187 129
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-717 740	-714 478
Summa Rörelsekostnader		-2 784 705	-2 525 720
Rörelseresultat		816 003	804 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	73 657	104 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-559 722	-238 512
Summa Finansiella poster		-486 065	-134 138
Resultat efter finansiella poster		329 938	670 411
Resultat före skatt		329 938	670 411
Årets resultat		329 938	670 411



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	26 107 503	26 230 149
Maskiner och andra tekniska anläggningar		19 952	27 933
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	9 271 191	772 484
Summa Materiella anläggningstillgångar		35 398 646	27 030 565

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		192 500	192 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		192 500	192 500

Summa Anläggningstillgångar		35 591 146	27 223 065
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 306	0
Aktuell skattefordran		1 207	2 806
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 568 880	140 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	94 514	159 157
Summa Kortfristiga fordringar		1 671 907	302 526

Kassa och bank

Kassa och bank		1 950 603	3 150 425
Summa Kassa och bank		1 950 603	3 150 425

Summa Omsättningstillgångar		3 622 509	3 452 951
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		39 213 655	30 676 016
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 435 002	2 435 002
Fond för yttre underhåll	1 587 020	1 731 984
Summa Bundet eget kapital	4 022 022	4 166 986

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 921 235	7 105 859
Årets resultat	329 938	670 412
Summa Fritt eget kapital	8 251 173	7 776 271

Summa Eget kapital	12 273 195	11 943 257
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 919 207	11 645 017
Summa Långfristiga skulder		21 919 207	11 645 017

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 304 357	6 418 527
Leverantörsskulder		198 186	-44 306
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	56 164	39 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	462 546	673 531
Summa Kortfristiga skulder		5 021 253	7 087 742

Summa Skulder		26 940 460	18 732 759
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		39 213 655	30 676 016
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	816 003	804 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	717 740	714 478
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	717 740	714 478
Erhållen ränta	73 657	104 374
Erlagd ränta	-579 364	-202 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 028 036	1 420 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	50 794	-209 790
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	67 323	103 197
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	118 118	-106 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 146 154	1 314 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 085 821	-772 484
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 085 821	-772 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 160 020	-749 980
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 160 020	-749 980
Årets kassaflöde	220 353	-208 176
Likvida medel vid årets början	3 150 425	3 358 600
Likvida medel vid årets slut	3 370 778	3 150 425



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	13 478 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 548 904	3 286 056
	Hyror garage och parkeringsplatser	18 952	17 280
	Hyror förbrukningsbaserad	11 661	0
	Övriga primära intäkter	19 570	19 653
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 599 087	3 322 989
	Hyresbortfall	-2 100	-1 920
	<i>Summa</i>	-2 100	-1 920
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 596 987	3 321 069
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-156 127	-144 816
	Snö och halk-bekämpning	-96 150	-129 650
	Reparationer	-115 006	-151 590
	Planerat underhåll	-191 964	0
	Försäkringsskador	-6 112	0
	El	-61 398	-49 525
	Uppvärmning	-426 869	-412 360
	Vatten	-218 176	-195 337
	Sophämtning	-108 067	-80 747
	Fastighetsförsäkring	-66 087	-60 240
	Kabel-TV och bredband	-67 488	-77 420
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 530	-85 931
	Förvaltningsavtalskostnader	-114 673	-107 645
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 715 648	-1 495 261
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-5 552
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 623	-10 366
	Administrationskostnader	-48 198	-1 929
	Extern revision	-12 675	-13 450
	Medlemsavgifter	-15 700	-15 700
	Föreningsverksamhet	-10 344	-5 222
	Övriga förvaltningskostnader	-22 669	-76 632
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 210	-128 851

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-171 464	-143 148
	Sociala avgifter	-46 643	-39 981
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-218 107	-187 129
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-709 759	-706 497
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 981	-7 981
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-717 740	-714 478
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	73 657	104 374
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 657	104 374
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-559 505	-238 512
	Övriga räntekostnader	-217	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-559 722	-238 512

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 651 182	36 651 182
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 316 506	1 316 506
	Årets investeringar	587 114	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 554 802	37 967 688
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 737 539	-11 031 042
	Årets avskrivningar	-709 759	-706 497
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 447 298	-11 737 539
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 107 503	26 230 149
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 573 000	1 573 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	823 000	823 000
	<i>Summa</i>	48 196 000	48 196 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 033 000	31 033 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 033 000	31 033 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	772 484	0
	Årets investeringar	8 498 708	772 484
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 271 191	772 484
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 420 175	0
	Övriga fordringar	148 705	140 563
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 568 880	140 563
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 514	159 157
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	94 514	159 157

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,04%	2025-04-30	3 574 377	200 000
Stadshypotek	0,89%	2026-06-01	4 209 000	100 000
Stadshypotek	1,59%	2027-03-01	3 861 640	349 980
Stadshypotek	3,5%	2028-06-01	8 910 000	180 000
Stadshypotek	2,73%	2026-10-30	5 668 547	100 000
			26 223 564	929 980

Långfristig del	21 919 207
Nästa års amortering av långfristig skuld	729 980
Lån som ska konverteras inom ett år	3 574 377
Kortfristig del	4 304 357
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	929 980
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 719 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 536	1 536
Inre fond	37 151	37 151
Övriga kortfristiga skulder	17 477	1 303
<i>Summa Övriga skulder</i>	56 164	39 990

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	256 704	267 121
Upplupna räntekostnader	32 012	51 654
Övriga upplupna kostnader	173 830	354 756
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	462 546	673 531

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 Kaplanen i Umeå, org.nr. 716415-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kaplanen 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ted Sjölund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LINN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 14:40:20



MIKAEL DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 21:11:55



HÅKAN SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:26:33



THOMAS SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:17:27



KRISTOFFER MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:24:11



LARS NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 21:55:37



KENNETH VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 14:39:17



TOBIAS VERMEER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 18:57:49



TED SJÖLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 17:10:12



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 14:21:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TED SJÖLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 17:09:10



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 14:43:31



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.