



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB brf Heden i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Heden i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-1132 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bägaren 1	1955-01-01	1969
Bägaren 3	1955-01-01	1969
Bägaren 4	1955-01-01	1969
Kannan 2	1955-01-01	1969

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
416	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 254
457	p-platser	0
25	garageplatser	451
3	lokaler (hyresrätt)	63
Totalt 901 objekt		28 768

Föreningens lägenheter fördelas på: 79 st 1 rok, 132 st 2 rok, 181 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kurt Jonsson	Ordförande	2023-02-09
Rune Erngrund	Ledamot	2017-01-12
Kerstin Lundell	Ledamot	2019-12-11
Ulrica Danielsson	Ledamot	2019-11-30
Linda Lundmark	Ledamot	2024-12-12
Henrik Vikström	Ledamot	2020-10-11
Jonna Nilsson	Ledamot	2023-12-12
Isak Persson	Suppleant	2024-12-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kurt Jonsson, Rune Erngrund, Jonna Nilsson samt Isak Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rune Erngrund, Kurt Jonsson och Ulrica Danielsson.

Revisorer har varit: Kimmo Ejrevi med Kerstin Vikström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Axel Wallström (sammankallande), Stellan Permansson samt Fredrik Lundsten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-18. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan per 2025-05-19.

- Under året har föreningen utfört:
- Avslutat balkongprojektet (utbyggnad och inglasning).
 - Radonmätning i 92 lgh, samtliga lgh i markplan och ett urval lgh på övriga våningsplan. Föregående radonmätning utfördes 2008.
 - Montering av nödbelysning i samtliga källarkorridorer.
 - Målning och justering av samtliga cykelgarage och vindskydd utomhus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
1990	Fjärrvärme
2003	Stambyte, badrum och ventilation
2005	Gemensamhetsel
2007	Takrenovering, Cykelförråd och vindskydd, Motorvärmare med P-platser
2015	Nya fönster och fasader
2017	Nya lägenhetsdörrar och nytt låssystem
2021	Dränering
2022	Underhåll av studielokal, nya grillplatser
2023	Ny IMD-anläggning (elavläsning)
2024	Utbyggnad och inglasning av balkonger

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

Återvinningsstationer (lagkrav).

Asfaltering, omfattande markytor.

Målning av trapphus och källarkoridorer.

Energibesparande åtgärder. Steg 1; ombyggnad av hjälpundercentral Myntgatan 45, byte av termostater i samtliga lgh.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 497 och under året har det tillkommit 28 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 498.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	156	151	194	242	252
Skuldsättning, kr/kvm	3 262	3 006	2 021	2 043	2 065
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 322	3 061	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	242	246	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	780	714	689	689	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	817	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	23 205	21 743	20 932	20 963	20 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 365	1 485	2 930	3 663	4 427
Soliditet, %	37	38	46	46	44

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på restvärdesavskrivning av balkonger med 2 063 tkr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 158 kr/m2. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % från och med 2025-07-01

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	1 325 600	0	0	1 325 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 036 287	0	-325 804	16 710 483
S:a bundet eget kapital, kr	18 361 887	0	-325 804	18 036 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	36 642 293	1 485 494	325 804	38 453 591
Årets resultat, kr	1 485 494	-1 485 494	-1 364 697	-1 364 697
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 127 787	0	-1 038 893	37 088 894
S:a eget kapital, kr	56 489 674	0	-1 364 697	55 124 977

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 456 804 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	38 127 787
Årets resultat, kr	-1 364 697
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	456 804
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 088 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	37 088 894

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



RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 204 869	21 964 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 056	1 297 124
Summa Rörelseintäkter		23 493 925	23 261 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 003 934	-16 782 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-438 497	-619 170
Personalkostnader	Not 6	-393 127	-363 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 329 316	-2 527 032
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 062 532	0
Summa Rörelsekostnader		-22 227 406	-20 291 728
Rörelseresultat		1 266 519	2 970 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 138	2 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 638 354	-1 487 372
Summa Finansiella poster		-2 631 216	-1 484 593
Resultat efter finansiella poster		-1 364 697	1 485 494
Resultat före skatt		-1 364 697	1 485 494
Årets resultat		-1 364 697	1 485 494

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	148 752 373	85 401 242
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	55 787 553
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		148 752 373	141 188 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		148 752 873	141 189 295

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 929	25 569
Aktuell skattefordran		17 370	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 103 550	7 980 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	597 685	548 361
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 780 534	8 554 301
Summa Omsättningstillgångar		4 780 534	8 554 301
Summa Tillgångar		153 533 407	149 743 596

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 325 600	1 325 600
Fond för yttre underhåll	16 710 483	17 036 287
Summa Bundet eget kapital	18 036 083	18 361 887
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	38 453 591	36 642 293
Årets resultat	-1 364 697	1 485 494
Summa Fritt eget kapital	37 088 895	38 127 788
Summa Eget kapital	55 124 978	56 489 674

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	82 287 12630 839 496
Summa Långfristiga skulder		82 287 12630 839 496
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 568 31855 638 681
Leverantörsskulder		646 9243 350 957
Skatteskulder		92 85065 176
Övriga kortfristiga skulder		1 355 3421 255 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 457 8692 104 418
Summa Kortfristiga skulder		16 121 30362 414 425
Summa Skulder		98 408 42993 253 921
Summa Eget kapital och skulder		153 533 407149 743 596

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 266 519	2 970 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 329 316	2 527 032
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 329 316	2 527 032
Erhållen ränta	7 138	2 779
Erlagd ränta	-2 625 294	-1 463 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 977 679	4 036 303
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-163 548	38 167
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 235 819	-1 033 621
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 399 367	-995 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-421 688	3 040 849
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 892 894	-40 069 772
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 892 894	-40 069 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 377 267	29 377 264
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 377 267	29 377 264
Årets kassaflöde	-3 937 314	-7 651 659
Likvida medel vid årets början	7 970 839	15 622 498
Likvida medel vid årets slut	4 033 525	7 970 839

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

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

Övriga upplysningar

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	29 807 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter*	21 434 193	20 184 109
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	609 784	685 088
	Hyror lokaler	22 644	22 644
	Hyror garage och parkeringsplatser	863 672	838 430
	Hyror förbrukningsbaserad	135 970	104 705
	Hyror övrigt	1 800	2 850
	Övriga primära intäkter	315 999	316 521
	Summa Bruttoomsättning	23 384 062	22 154 347
	Avgiftsbortfall	-66 352	-76 647
	Hysesbortfall	-29 456	-29 624
	Avsatt till inre fond	-83 385	-83 385
	Summa	-179 193	-189 656
	Summa Nettoomsättning	23 204 869	21 964 691

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	260 216	1 140 006
	Övriga sekundära intäkter	28 840	157 118
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	289 056	1 297 124
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 483 032	-3 098 270
	Snö och halk-bekämpning	-142 528	-166 882
	Reparationer	-774 600	-628 631
	Planerat underhåll	-456 804	-339 133
	Försäkringsskador	-414 744	-2 174 121
	El	-1 316 743	-1 322 376
	Uppvärmning	-3 672 856	-3 735 967
	Vatten	-1 958 996	-2 004 600
	Sophämtning	-1 300 756	-955 928
	Fastighetsförsäkring	-370 630	-299 423
	Kabel-TV och bredband	-780 771	-777 716
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-728 494	-686 500
	Förvaltningsavtalskostnader	-577 896	-557 861
	Övriga driftkostnader	-25 083	-35 083
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 003 934	-16 782 491
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 837	-19 130
	Administrationskostnader	-191 318	-332 233
	Extern revision	-38 750	-37 158
	Konsultkostnader	-37 500	0
	Medlemsavgifter	-128 805	-128 795
	Föreningsverksamhet	-2 974	0
	Övriga förvaltningskostnader	-35 312	-101 854
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-438 497	-619 170

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-131 171	0
	Revisionsarvode	-7 875	-7 875
	Övriga arvoden	-167 238	-291 657
	Löner och övriga ersättningar	-37 408	-15 565
	Sociala avgifter	-49 435	-45 044
	Övriga personalkostnader	0	-2 894
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-393 127	-363 035
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 329 316	-2 527 032
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 329 316	-2 527 032
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering balkonger restvärde	-2 062 532	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-2 062 532	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 638 354	-1 486 736
	Övriga räntekostnader	0	-636
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 638 354	-1 487 372

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 772 479	124 772 479
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 373 260	1 373 260
	Årets investeringar	68 742 979	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 644 085	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	192 244 633	126 145 739
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 744 497	-38 217 465
	Årets avskrivningar	-3 329 316	-2 527 032
	Omklassificeringar	581 552	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 492 261	-40 744 497
	<i>Utgående redovisat värde</i>	148 752 372	85 401 242
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	242 000 000	207 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	536 000	318 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 400 000	59 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	617 000	524 000
	<i>Summa</i>	306 553 000	267 642 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	89 417 900	89 417 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 417 900	89 417 900
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	55 787 553	15 717 781
	Årets investeringar	0	40 069 772
	Omklassificering till byggnad	-55 787 553	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	55 787 553
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 033 525	7 970 839
	Övriga fordringar	70 025	9 532
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 103 550	7 980 371
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	597 685	548 361
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	597 685	548 361

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 759-8980	3,31%	2030-03-30	11 326 694	126 960
Stadshypotek 759-8980	3,11%	2028-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	3,19%	2029-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	3,31%	2030-03-30	5 112 378	56 964
Stadshypotek 759-8980	3,1%	2028-03-30	10 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	3,0%	2027-10-30	8 576 876	96 912
Stadshypotek 759-8980	2,58%	2027-09-01	8 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	3,58%	2029-03-30	4 181 090	46 584
Stadshypotek 759-8980	3,75%	2031-03-30	3 936 307	43 860
Stadshypotek 759-8980	3,75%	2031-03-30	2 381 885	26 540
Stadshypotek 759-8980	2,66%	2026-04-30	1 737 108	19 520
Stadshypotek 759-8980	3,18%	2027-06-01	9 270 484	100 768
Stadshypotek 759-8980	2,47%	2026-03-30	4 768 386	54 184
Stadshypotek 759-8980	0,89%	2025-09-30	4 564 236	50 432
			93 855 444	622 724

Långfristig del	82 287 126
Nästa års amortering av långfristig skuld	498 588
Lån som ska konverteras inom ett år	11 069 730
Kortfristig del	11 568 318
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	622 724
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 490 896
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	5 966 192
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 999 425	1 695 073
Upplupna räntekostnader	146 896	133 836
Övriga upplupna kostnader	311 548	275 509
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 457 869	2 104 418

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.
Årsredovisningen är daterad 2025-10-13

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Heden i Skellefteå, org.nr. 794700-1132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Heden i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Heden i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kimmo Ejrevi
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB brf Heden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 10:00:43



HENRIK VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 13:18:28



JONNA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 23:19:54



KERSTIN LUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 10:12:18



LINDA LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 19:19:24



RUNE ERNGRUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 13:35:54



ULRICA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 22:55:47



KIMMO EJREVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 13:50:51



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 14:41:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB brf Heden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KIMMO EJREVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 16:33:52



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 14:41:03



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.