



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Umbra i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Umbra i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 36:5	1978-05-12	2015

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. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 400
35	garageplatser (varav 3 MC/mopedplatser)	401
Totalt 103 objekt		4 801

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 14 st 2 rok, 31 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg	G:A	717913-4809	6584 /	Sopsug
Brämaregården GA:22			182204	

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt Albertsson	Ordförande
Ingrid Hallengren	Ledamot
Joel Lundgren	Ledamot
Zandra Håkansson	Ledamot (t o m 2025-03-31)
Philip Gärdhagen	Ledamot
Filip Eliasson	Ledamot
Kees Barten	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Hallengren, Philip Gärdhagen samt Filip Eliasson.

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Albertsson, Joel Lundgren och Filip Eliasson

Revisorer har varit: Natalie Landén med Gustaf Jarlert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven-Erik Grönlund (sammankallande), Lars-Olof Snygg samt Jaana Masoumzadeh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-13. På stämman deltog åtta medlemmar varav sju var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2025-07-01 är registrerad.

Under året har en extra amortering om 1 miljon kronor genomförts.

Omförhandling av två lån. Då räntorna vid tillfället var höga, påverkar omläggningen stora extrautgifter för föreningen.

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 den 2025-03-13.

Årets underhåll:

- Byte av kall-, varmvatten och elmätare
- OVK-besiktning inklusive rengöring av frånluftskanaler

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder.

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

- Spolning av VA-stammar
- Oljning av träet runt entréer och pergola vid gästlägenhet samt cykelställ
- Målning av mellanväggar på balkongerna Penselgatan vån 2-9 respektive vån 2-4
- Tvätt av putsfasader
- Renovering av blomsterlådor
- Målning av trapphus/ståldörrar
- Slipning av stengolv i källare/garage
- Målning smidesräcke

Under hösten 2024 inträffade ett antal inbrott samt att vi hade oinbjudna personer som campade i fläktrummet, Penselgatan. Polisen var där och avhyste personerna, de hade troligen tagit sig in via en fastighetsnyckel varför vi fick byta flera lås och förstärka samtliga entrédörrar ut mot både Penselgatan och Långängen. Inbrotten fick långtgående konsekvenser med både ökade kostnader och otrygghet som följd. De åtgärder som vidtagits verkar dock ha varit lyckosamma då vi inte haft några rapporterade inbrott men väl inbrottsförsök under våren.

Möte med en grupp medlemmar genomfördes i juni. De önskade få mer information kring avgiftshöjningen och undrade vad de kan hjälpa till med för att minska kostnaderna på sikt. Ingen konkret handlingsplan togs fram men dialogen fortsätter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	200	292	320	240	149
Skuldsättning, kr/kvm	12 790	14 328	14 400	14 584	14 718
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 956	14 328	14 400	14 584	14 718
Räntekänslighet, %	14	16	19	21	22
Energikostnad, kr/kvm	147	151	131	143	145
Årsavgifter, kr/kvm	969	923	780	709	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	77	75	75
Totala intäkter, kr/kvm	988	1 033	1 008	948	900
Nettoomsättning, tkr	4 744	4 544	4 436	4 171	3 958
Resultat efter finansiella poster, tkr	-712	-365	-140	-528	-1 031
Soliditet, %	68	68	68	67	67

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora årliga avskrivningar på fastigheten, vilka inte är likviditetspåverkande. Årets kassaflöde är negativt med -672 tkr. Beror till stor del på den extraamortering av lån på 1 miljon kronor som genomförts under året. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 193 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 15% per 2025-07-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån 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	147 484 000	0	0	147 484 000
Underhållsfond, kr	2 595 799	0	564 132	3 159 931
S:a bundet eget kapital, kr	150 079 799	0	564 132	150 643 931
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 934 383	-365 195	-564 132	-13 863 710
Årets resultat, kr	-365 195	365 195	-712 271	-712 271
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 299 578	0	-1 276 403	-14 575 981
S:a eget kapital, kr	136 780 221	0	-712 271	136 067 950

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 868 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	-13 299 578
Årets resultat, kr	-712 271
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	185 868
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 575 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 575 981
------------------------------------	--------------------

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	4 744 095	4 543 692
Övriga rörelseintäkter		1 518	0
Summa Rörelseintäkter		4 745 613	4 543 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 580 542	-2 290 897
Övriga externa kostnader	Not 4	-149 631	-69 005
Personalkostnader	Not 5	-126 295	-126 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 488 420	-1 488 420
Summa Rörelsekostnader		-4 344 887	-3 974 932
Rörelseresultat		400 726	568 760
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 999	47 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 148 996	-981 218
Summa Finansiella poster		-1 112 997	-933 956
Resultat efter finansiella poster		-712 271	-365 195
Resultat före skatt		-712 271	-365 195
Årets resultat		-712 271	-365 195

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	196 321 583	197 810 003
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		196 321 583	197 810 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		196 322 083	197 810 503

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 074	35 527
Aktuell skattefordran		89	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 371 233	1 079 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		461 602	442 968
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 838 998	1 558 222
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	1 460 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	1 460 000
Summa Omsättningstillgångar		2 338 998	3 018 222
Summa Tillgångar		198 661 081	200 828 725

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	147 484 000	147 484 000
Fond för yttre underhåll	3 159 931	2 595 799
Summa Bundet eget kapital	150 643 931	150 079 799
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-13 863 710	-12 934 382
Årets resultat	-712 271	-365 195
Summa Ansamlad förlust	-14 575 981	-13 299 578
Summa Eget kapital	136 067 950	136 780 221

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	43 842 000	43 976 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		43 842 000	43 976 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 565 000	19 065 000
Leverantörsskulder		308 084	322 227
Skatteskulder		0	235
Övriga kortfristiga skulder		375	8 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		877 672	676 062
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		18 751 131	20 072 504
 Summa Skulder		 62 593 131	 64 048 504
 Summa Eget kapital och skulder		 198 661 081	 200 828 725



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400 726	568 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 488 420	1 488 420
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 488 420	1 488 420
Erhållen ränta	66 941	14 468
Erlagd ränta	-1 064 088	-864 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	891 999	1 206 689
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 403	-2 316
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	93 719	113 139
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	70 316	110 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	962 315	1 317 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 634 000	-494 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 634 000	-494 000
Årets kassaflöde	-671 685	823 512
Likvida medel vid årets början	2 539 090	1 715 578
Likvida medel vid årets slut	1 867 405	2 539 090

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Mark skrivs inte av

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 förlånga 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

oförändrat

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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 748 404	3 604 248
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	335 052	280 056
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	178 704	178 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	498 524	498 000
	Hyror övrigt	19 200	19 600
	Övriga primära intäkter	93 411	67 549
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 873 295	4 648 157
	Hyresbortfall	-129 200	-104 465
	<i>Summa</i>	-129 200	-104 465
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 744 095	4 543 692

Not 3	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-832 837	-829 856
	Snö och halk-bekämpning	-47 675	-23 238
	Reparationer	-338 293	-160 783
	Planerat underhåll	-185 869	-159 988
	El	-257 166	-240 587
	Uppvärmning	-321 119	-325 737
	Vatten	-129 798	-96 769
	Fastighetsförsäkring	-44 713	-41 985
	Kabel-TV och bredband	-164 367	-164 566
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 920	-30 760
	Förvaltningsavtalskostnader	-227 785	-216 629
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 580 542	-2 290 897
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-800	0
	Administrationskostnader	-38 844	-23 169
	Extern revision	-15 500	-11 500
	Konsultkostnader	-59 069	0
	Medlemsavgifter	-29 400	-29 394
	Föreningsverksamhet	-3 063	-503
	Övriga förvaltningskostnader	-2 955	-4 439
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-149 631	-69 005
Not 5	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 000	-90 000
	Revisionsarvode	-2 100	-2 100
	Övriga arvoden	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-30 195	-30 509
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 295	-126 609
Not 6	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	-1 148 416	-980 248
	Övriga räntekostnader	-580	-970
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 148 996	-981 218

Not 7	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	178 610 415	178 610 415
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	210 610 415	210 610 415
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 800 412	-11 311 992
	Årets avskrivningar	-1 488 420	-1 488 420
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 288 832	-12 800 412
	<i>Utgående redovisat värde</i>	196 321 583	197 810 003
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 092 000	3 076 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	140 092 000	149 076 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	67 767 000	67 767 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 767 000	67 767 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 367 405	1 079 090
	Skattekonto	3 828	637
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 371 233	1 079 727

Not 10

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,73%	2027-03-17	22 349 000	60 000
Nordea Hypotek AB	2,66%	2026-02-12	17 431 000	500 000
Swedbank Hypotek	2,35%	2028-03-24	21 627 000	74 000
			61 407 000	634 000
Långfristig del			43 842 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			134 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 431 000	
Kortfristig del			17 565 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			634 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 536 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,58%	
Finns swap-avtal			Nej	

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.

Göteborg 2025-09-08

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Umbra i Göteborg, org.nr. 716409-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Umbra i Göteborg 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Umbra i Göteborg 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustaf Jarlert
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Umbra i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT ALBERTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 08:22:52



FILIP ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-08 kl. 15:32:47



KEES BARTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-08 kl. 10:17:14



PHILIP GÄRDHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 10:16:00



JOEL LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 13:51:37



INGRID HALLENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-08 kl. 13:18:48



GUSTAF JARLERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-19 kl. 16:02:10



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 10:11:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Umbra i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAF JARLERT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-19 kl. 16:12:24



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 10:10:22



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.