



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Utgård i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Utgård i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-1636 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| UTGÅRD 23 | 1983-01-01    | 1983                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 55    | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 929                    |
| 1     | lokal                                 | 14                       |
| 20    | carport                               | 0                        |
| 15    | bilplatser med motorvärmare           | 0                        |
| 6     | bilplatser för besökande              | 0                        |

**Totalt 97 objekt 3 943**

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 19 st 3 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning som bl.a innefattar gemensam gårdsyta, sopförråd etc samt gemensamma vattenledningar och anordning för fjärrvärme. Kostnaderna betalas av föreningen och vidarefaktureras till ägare av fastigheten belägna på adressen Östra prinsgatan 34C.

Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Robin Rohlén           | Ordförande | 2022-06-16 |            |
| Elisabet Nilsson       | Ledamot    | 2019-06-18 | 2024-06-18 |
| Björn Rasmusson        | Ledamot    | 2024-06-18 |            |
| Anneli Brännström      | Ledamot    | 2024-06-18 |            |
| Anne Helena Gunnarsson | Ledamot    | 2024-06-18 |            |
| Anne Helena Gunnarsson | Suppleant  | 2022-06-16 | 2024-06-18 |
| Stefan Nilsson         | Ledamot    | 2021-09-03 |            |
| Catrin Vikström        | Ledamot    | 2024-06-18 |            |
| Frida Hansson          | Ledamot    | 2022-06-16 | 2024-06-18 |
| Vilma Rosenberg        | Ledamot    | 2022-06-16 |            |
| Lena Rasmusson         | Suppleant  | 2024-06-18 |            |
| Adam Nygren            | Suppleant  | 2024-06-18 |            |

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne Gunnarsson, Robin Rohlén, Catrin Vikström och Vilma Rosenberg.

Revisorer har varit: Olov Forsgren med Johan Svärd som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Holm (sammankallande) och Jonas Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Inkomna motioner

1. Information om skyddsrum

Svar: Avslag

2. Göra arbetsgrupper

Svar: Avslag

3. Återuppta trädgårdsförråd på Östra prinsgatan 42 som städrum

Svar: Avslag

4. Fördelning av vicevärdens uppgifter

Svar: Avslag

5. Hjälpas åt med adventstallrik

Svar: Avslag

6. Informera om fastighetsskötarens uppgifter

Svar: Avslag



7. Antagande av nya stadgar

Svar: Bifall

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om 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 Ekonomisk förening

HSB Brf Utgård äger 28 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 24 020 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 4,8 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 12 582 kg CO<sub>2</sub>e. HSB Vind levererar er el motsvarande 24 020 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 CO<sub>2</sub>e 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.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015  | Energirenovering                                                                        |
| 2016  | Byte av balkonger på Östra prinsgatan 42, renovering av ytterligare ett antal balkonger |
| 2017  | Renovering av hiss Östra prinsgatan 42                                                  |
| 2017  | Ersatt carport med soprum                                                               |
| 2017  | Obligatorisk ventilationskontroll                                                       |
| 2019  | Takbyte                                                                                 |
| 2019  | Renovering av uthyrningsrum                                                             |
| 2020  | Målning av balkonger                                                                    |
| 2021  | Installation av solceller                                                               |
| 2022  | Nytt styrsystem. Nya tvättmaskiner och snörasskydd.                                     |
| 2024  | Fasadrenovering                                                                         |

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

Snörasskydd måste åtgärdas (pågående reklamation)

Renovering av föreningslokal planeras under 2025

Underhåll av grönytor och grillplats planeras under 2025.

Mindre reparationer av betongsockel och balkongplattor.

Investering av elbilsaddare och se över eventuellt fönsterbyte.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 121   | 140   | 215   | 235   | 203   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 618 | 4 665 | 4 209 | 4 277 | 4 345 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 618 | 4 665 | 4 209 | 4 277 | 4 345 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 205   | 191   | 0     | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 805   | 747   | 718   | 718   | 711   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 94    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 856   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 348 | 3 105 | 2 937 | 2 914 | 2 909 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -276  | -27   | 241   | 186   | 45    |
| Soliditet, %                           | 23    | 24    | 27    | 25    | 24    |

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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader jämfört med föregående år samt avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -972 173 kr vilket främst beror på investeringar i samband med fasadprojekt.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 381 001                  | 0                                                                      | 0                         | 1 381 001                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 511 527                  | 0                                                                      | -81 067                   | 1 430 460                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 892 528</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-81 067</b>            | <b>2 811 461</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 302 460                  | -26 940                                                                | 81 067                    | 3 356 587                  |
| Årets resultat, kr                    | -26 940                    | 26 940                                                                 | -276 284                  | -276 284                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 275 520</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-195 217</b>           | <b>3 080 303</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 168 048</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-276 284</b>           | <b>5 891 764</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 22 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 067 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 | 3 275 519        |
| Årets resultat, kr                                  | -276 284         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -22 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 103 067          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 080 302</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>3 080 302</b> |

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

|                                                                             |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 3 348 122         | 3 104 715         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 15 683            | 10 334            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 363 805</b>  | <b>3 115 049</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -2 109 487        | -1 989 590        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -59 402           | -76 546           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -116 822          | -177 234          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -579 312          | -575 295          |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | -68 488           | 0                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-2 933 511</b> | <b>-2 818 665</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>430 294</b>    | <b>296 385</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 1 764             | 1 452             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -708 342          | -324 778          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |        | <b>-706 578</b>   | <b>-323 326</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-276 284</b>   | <b>-26 941</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |        | <b>-276 284</b>   | <b>-26 941</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-276 284</b>   | <b>-26 941</b>    |





BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 11 | 23 382 781 | 20 216 267 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 |        | 92 969     | 102 344    |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 0          | 2 873 438  |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 23 475 750 | 23 192 049 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |  |         |         |
|-----------------------------------------|--|---------|---------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  |  | 185 300 | 185 300 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |  | 185 300 | 185 300 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 23 661 050 | 23 377 349 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 0         | 277       |
| Aktuell skattefordran                        |        | 18 491    | 20 746    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 1 499 267 | 2 478 178 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 126 096   | 122 784   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 643 854 | 2 621 985 |

Kassa och bank

|                      |  |        |        |
|----------------------|--|--------|--------|
| Kassa och bank       |  | 16 620 | 12 388 |
| Summa Kassa och bank |  | 16 620 | 12 388 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 1 660 474 | 2 634 373 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 25 321 524 | 26 011 722 |
|------------------|--|------------|------------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 1 381 001 | 1 381 001 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 430 460 | 1 511 527 |
| Summa Bundet eget kapital | 2 811 461 | 2 892 528 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 3 356 587 | 3 302 460 |
| Årets resultat           | -276 284  | -26 940   |
| Summa Fritt eget kapital | 3 080 302 | 3 275 519 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 5 891 763 | 6 168 047 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 3 633 624 | 3 688 902 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 3 633 624 | 3 688 902 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 14 511 692 | 14 638 712 |
| Leverantörsskulder                              |        | 645 259    | 142 293    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 62 770     | 62 824     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 576 415    | 1 310 943  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 15 796 137 | 16 154 772 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 19 429 761 | 19 843 674 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 25 321 524 | 26 011 721 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                              |           |            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |            |
| Rörelseresultat                                                              | 430 294   | 296 386    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |           |            |
| Avskrivningar                                                                | 579 312   | 575 295    |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 579 312   | 575 295    |
| Erhållen ränta                                                               | 1 764     | 1 452      |
| Erlagd ränta                                                                 | -647 782  | -281 066   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 363 588   | 592 066    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |           |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 1 727     | -1 181     |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -292 176  | 847 816    |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -290 449  | 846 635    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 73 139    | 1 438 702  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |           |            |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -863 013  | -2 873 438 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -863 013  | -2 873 438 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -182 298  | 1 732 972  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -182 298  | 1 732 972  |
| Årets kassaflöde                                                             | -972 173  | 298 235    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 2 446 127 | 2 147 891  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 473 954 | 2 446 127  |



**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 | 9050 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         | 3 164 448         | 2 935 476         |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 166 039           | 168 760           |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 2 846             | 5 110             |
|       | Övriga primära intäkter                         | 54 856            | 23 506            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>3 388 189</b>  | <b>3 132 851</b>  |
|       | Hyresbortfall                                   | -40 067           | -28 136           |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-40 067</b>    | <b>-28 136</b>    |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>3 348 122</b>  | <b>3 104 715</b>  |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                   |                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 15 683            | 10 334            |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>15 683</b>     | <b>10 334</b>     |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -285 945          | -215 541          |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -162 051          | -285 057          |
|       | Reparationer                                    | -127 427          | -155 047          |
|       | Planerat underhåll                              | -103 067          | -2 560            |
|       | Försäkringsskador                               | 0                 | -1 500            |
|       | EI                                              | -88 546           | -92 575           |
|       | Uppvärmning                                     | -492 061          | -453 275          |
|       | Vatten                                          | -226 163          | -215 467          |
|       | Sophämtning                                     | -144 663          | -106 546          |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -90 303           | -81 983           |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -141 240          | -141 240          |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -89 650           | -87 395           |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -158 370          | -151 404          |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 109 487</b> | <b>-1 989 590</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0                        | -23 681                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -5 200                   | -3 187                   |
|       | Extern revision                                                                          | -13 500                  | -11 000                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | 0                        | -1 188                   |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -20 500                  | -20 500                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -5 386                   | -8 370                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -14 816                  | -8 620                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-59 402</b>           | <b>-76 546</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -4 000                   | -4 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -87 414                  | -133 214                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -25 408                  | -40 019                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-116 822</b>          | <b>-177 233</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -569 937                 | -565 920                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -9 375                   | -9 375                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-579 312</b>          | <b>-575 295</b>          |
| Not 8 | Övriga rörelsekostnader                                                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelsekostnader</i>                                                           |                          |                          |
|       | Förlust vid avyttring av tillgångar                                                      | -68 488                  | 0                        |
|       | Övriga rörelsekostnader                                                                  | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>                                                     | <b>-68 488</b>           | <b>0</b>                 |
| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 1 764                    | 1 452                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>1 764</b>             | <b>1 452</b>             |



| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                     |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                | -708 342                 | -324 778                 |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>               | <b>-708 342</b>          | <b>-324 778</b>          |
| Not 11 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 26 380 319               | 26 380 319               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 1 929 569                | 1 929 569                |
|        | Årets investeringar                                                   | 3 804 939                | 0                        |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                                     | -233 618                 | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>31 881 209</b>        | <b>28 309 888</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -8 093 621               | -7 527 701               |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -569 937                 | -565 920                 |
|        | Återförda avskrivningar                                               | 165 130                  | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-8 498 428</b>        | <b>-8 093 621</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>23 382 781</b>        | <b>20 216 267</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 49 000 000               | 49 000 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 0                        | 0                        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 25 000 000               | 25 000 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>74 000 000</b>        | <b>74 000 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 20 273 000               | 20 273 000               |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>20 273 000</b>        | <b>20 273 000</b>        |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 2 873 438                | 0                        |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                        | 2 873 438                |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -2 873 438               | 0                        |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>                 | <b>2 873 438</b>         |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

## Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 457 334

2 433 739

Övriga fordringar

41 933

44 439

Summa Övriga fordringar

1 499 267

2 478 178

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

126 096

122 784

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

126 096

122 784

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|------------|----------------------|
| Stadshypotek | 3,9%      | 2026-01-30 | 1 773 902  | 18 056               |
| Stadshypotek | 3,95%     | 2025-01-02 | 7 010 596  | 70 460               |
| Stadshypotek | 2,63%     | 2026-09-30 | 1 900 778  | 23 000               |
| Stadshypotek | 4,0%      | 2025-01-30 | 5 545 040  | 56 012               |
| Stadshypotek | 3,74%     | 2025-12-01 | 1 915 000  | 20 000               |
|              |           |            | 18 145 316 | 187 528              |

Långfristig del

3 633 624

Nästa års amortering av långfristig skuld

41 056

Lån som ska konverteras inom ett år

14 470 636

Kortfristig del

14 511 692

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

187 528

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

750 112

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,80%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

## Övriga skulder

Momsskuld

4 206

3 780

Inre fond

58 564

58 564

Övriga kortfristiga skulder

0

480

Summa Övriga skulder

62 770

62 824

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 281 030        | 253 679          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 111 192        | 50 632           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 184 193        | 1 006 632        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>576 415</b> | <b>1 310 943</b> |

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 Utgård i Umeå, org.nr. 716415-1636

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Utgård i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olov Forsgren  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ROBIN ROHLÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:44:15



**BJÖRN RASMUSSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 22:50:40



**ANNE HELENA GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:32:46



**VILMA ROSENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:55:25



**STEFAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:01:52



**ANNELI BRÄNNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:00:11



**CATRIN VIKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:53:04



**OLOV FORSGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:06:50



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:36:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**OLOV FORSGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 18:13:52



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:34:18



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.