



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769628-9169 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Malstenen 1	2016-01-19	2016 och 2017
Skärvstenen 1	2017-01-01	2018
Skärvstenen 2	2018-01-01	2018

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 316
8	förråd	16
214	garageplatser (via gemensamhetsanläggning)	5 700

Totalt 521 objekt23 032

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 168 st 2 rok, 111 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Heimestam	Ordförande	2023-06-08
Gunbritt Sandgren	Ledamot	2024-05-31
Katrina Sjöberg	Ledamot	2022-07-05
Conny Boström	Ledamot	2022-07-05
Erik Bergström	HSB-ledamot	2024-01-16
Martin Ericson	Ledamot	2023-06-10
Birgitta Renström	Suppleant	2023-06-10
Olivia Ederlöf	Suppleant	2024-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Heimestam, Katrina Sjöberg, Gunbritt Sandgren, Olivia Ederlöf och Birgitta Renström .

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katrina Sjöberg, Bengt Heimestam och Martin Ericson.

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

Valberedning har varit: Mona Åhman (sammanställande), Eva Larsson och Sofie Norén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 31 medlemmar varav 25 var röstberättigade. Till stämman inkom följande motion:

1. Anta 2023-års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening (beslut 2 av 2) - bifall

En extra föreningsstämma hölls 2024-04-08 där 20 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman hölls angående beslut att anta 2023-års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening (beslut 1 av 2). Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +17%.

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

Föreningen har gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar under året:

- Installerat 32 laddboxar för elbilsladdning
- Installerat nytt fläktsystem i garaget

Föreningen har en uppdaterad 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 2024-08-28 utan några anmärkningar av betydelse.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Målning av väggar i entré till hus A
2019	Plattor på stig till garaget
2020	Inbyggnad av entré vid Skärvstengatan 28
2021	Installation av nytt avrinningssystem i garaget

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byte av sand på lekplatser

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 44 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 483 och under året har det tillkommit 62 och avgått 63 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 482.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	107	156	212	193
Skuldsättning, kr/kvm	10 438	10 552	14 190	14 090	14 240
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 883	14 035	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	20	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	137	139	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	937	770	660	658	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	776	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	17 782	15 225	14 339	5 577	5 513
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 127	-5 889	-5 442	-1 578	-1 705
Soliditet, %	63	63	63	60	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Förändringen i nyckeltalen mellan år 2022 och 2021 beror på fusionen mellan Brf Mariehöjd 1, 2 och 3 som skedde under 2022.

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. Nyckeltalet är justerat med försäkringsersättning på 93 025 kr samt kostnad för försäkringsskador med 182 070 kr.

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 bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar men också ökade räntekostnader jämfört med föregående år eftersom lån har villkorsändrats under året.

Föreningens kassaflöde är positivt med 721 747 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 179 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt bibehålla sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	370 316 999	0	0	370 316 999
Upplåtelseavgifter, kr	70 783 001	0	0	70 783 001
Underhållsfond, kr	2 778 000	0	119 000	2 897 000
S:a bundet eget kapital, kr	443 878 000	0	119 000	443 997 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-25 598 477	-5 889 319	-119 000	-31 606 796
Årets resultat, kr	-5 889 319	5 889 319	-4 127 148	-4 127 148
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-31 487 796	0	-4 246 148	-35 733 944
S:a eget kapital, kr	412 390 204	0	-4 127 148	408 263 056

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-31 487 796
Årets resultat, kr	-4 127 148
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-35 733 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-35 733 944
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 782 060	15 269 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 184	47
Summa Rörelseintäkter		17 875 244	15 269 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 663 046	-7 979 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 936	-442 504
Personalkostnader	Not 6	-153 486	-159 449
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 149 421	-8 146 830
Summa Rörelsekostnader		-16 391 889	-16 728 357
Rörelseresultat		1 483 354	-1 458 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 683	40 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 706 185	-4 471 128
Summa Finansiella poster		-5 610 502	-4 430 388
Resultat efter finansiella poster		-4 127 148	-5 889 319
Resultat före skatt		-4 127 148	-5 889 319
Årets resultat		-4 127 148	-5 889 319

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	641 851 534649 600 673
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		641 851 534649 600 673
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andel i HSB Norr		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		641 852 034649 601 173

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		16 504553
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 666 5016 472 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	472 815457 246
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 155 8206 930 064
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 0002 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 0002 000 000
Summa Omsättningstillgångar		10 155 8208 930 064
Summa Tillgångar		652 007 853658 531 237

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	441 100 000	441 100 000
Fond för yttre underhåll	2 897 000	2 778 000
Summa Bundet eget kapital	443 997 000	443 878 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-31 606 796	-25 598 477
Årets resultat	-4 127 148	-5 889 319
Summa Ansamlad förlust	-35 733 944	-31 487 796

Summa Eget kapital	408 263 056	412 390 204
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	118 831 000	144 102 000
Summa Långfristiga skulder		118 831 000	144 102 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		121 517 000	98 926 000
Leverantörsskulder		748 691	562 348
Skatteskulder		253 400	202 980
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	25 771	8 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 368 935	2 339 551
Summa Kortfristiga skulder		124 913 797	102 039 033

Summa Skulder		243 744 797	246 141 033
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		652 007 853	658 531 237
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 483 354	-1 458 931
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	8 149 421	8 146 830
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 149 421	8 146 830
Erhållen ränta	100 272	33 157
Erlagd ränta	-5 717 332	-4 350 659
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	4 015 715	2 370 397
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-511 043	18 109
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	297 356	-188 005
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-213 686	-169 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 802 028	2 200 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-400 281	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-400 281	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 680 000	-2 680 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 680 000	-2 680 000
Årets kassaflöde	721 747	-479 499
Likvida medel vid årets början	8 438 220	8 917 719
Likvida medel vid årets slut	9 159 967	8 438 220



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

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

Byte av kontoklassificering

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. Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s k bolagspaketering under 2015. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 23,4 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Del tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisades inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.
- 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.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	14 418 581	12 327 756
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 052 522	603 418
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	760 465	760 656
	Hyror bostäder	63 600	68 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 232 000	1 316 100
	Hyror förbrukningsbaserad	1 989	0
	Hyror övrigt	18 000	18 000
	Övriga primära intäkter	237 648	219 858
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 784 805	15 314 288
	Hyresbortfall	-2 745	-44 910
	<i>Summa</i>	-2 745	-44 910
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 782 060	15 269 378

* I årsavgifter ingår värme och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	93 025	0
	Övriga sekundära intäkter	159	47
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	93 184	47

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 347 275	-1 537 612
	Snö och halk-bekämpning	-349 656	-564 802
	Reparationer	-453 338	-283 609
	Försäkringskostnader	-182 070	-5 200
	El	-843 970	-1 026 206
	Uppvärmning	-1 529 618	-1 401 492
	Vatten	-793 062	-768 005
	Sophämtning	-396 893	-447 719
	Fastighetsförsäkring	-267 289	-242 949
	Kabel-TV och bredband	-736 773	-765 902
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 330	-146 070
	Förvaltningsavtalskostnader	-595 872	-766 875
	Övriga driftkostnader	-59 900	-23 134
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 663 046	-7 979 573
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Lokalhyror	-36 350	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 395	-3 270
	Administrationskostnader	-137 477	-132 970
	Extern revision	-36 375	-37 500
	Konsultkostnader	-8 750	-43 560
	Medlemsavgifter	-85 700	-101 700
	Föreningsverksamhet	-19 381	-11 492
	Övriga förvaltningskostnader	-100 508	-112 012
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-425 936	-442 504
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 200	-6 200
	Arvoden enligt stämmobeslut	-121 000	-116 300
	Sociala avgifter	-26 286	-34 290
	Övriga personalkostnader	0	-2 659
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 486	-159 449

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-8 149 421	-8 146 830
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-8 149 421	-8 146 830
--	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter HSB bunden placering	93 591	39 272
------------------------------------	--------	--------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 092	1 468
--	-------	-------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	95 683	40 740
---	---------------	---------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 704 504	-4 465 151
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-1 681	-5 977
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 706 185	-4 471 128
---	-------------------	-------------------

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	555 567 497	555 567 497
	Ingående anskaffningsvärde mark	143 800 000	143 800 000
	Årets investeringar - laddboxar	268 281	0
	Årets investeringar - fläktsystem garage	132 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	699 767 778	699 367 497
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 766 823	-41 619 993
	Årets avskrivningar	-8 149 421	-8 146 830
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-57 916 244	-49 766 824
	<i>Utgående redovisat värde</i>	641 851 534	649 600 673
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	347 000 000	347 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 761 000	8 761 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 800 000	72 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 846 000	5 846 000
	<i>Summa</i>	434 407 000	434 407 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	258 178 000	258 178 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	258 178 000	258 178 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 159 967	6 438 220
	Övriga fordringar	506 534	34 045
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 666 501	6 472 265
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	259 856	267 289
	Upplupna intäkter	68 993	113 220
	Upplupna ränteintäkter	2 994	7 583
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 972	69 154
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	472 815	457 246
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	2 000 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,3%	2025-03-19	25 271 000	1 000 000
Nordea	0,85%	2026-04-15	32 771 000	0
Nordea	0,85%	2026-04-15	32 771 000	0
Stadshypotek	1,21%	2026-10-30	22 532 000	0
Stadshypotek	2,59%	2025-10-30	22 532 000	0
Stadshypotek	2,9%	2025-09-02	24 506 000	1 000 000
Stadshypotek	2,69%	2026-09-01	30 757 000	0
Nordea	3,78%	2025-08-26	30 757 000	0
Stadshypotek	2,59%	2025-10-30	18 451 000	680 000
			240 348 000	2 680 000

Långfristig del	118 831 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	121 517 000
Kortfristig del	121 517 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 680 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	25 771	8 154
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 771	8 154

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 341 923	1 263 415
Upplupna räntekostnader	576 027	587 174
Övriga upplupna kostnader	450 985	488 962
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 368 935	2 339 551

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 Mariehöjd 1 i Umeå, org.nr. 769628-9169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Mariehöjd 1 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 Mariehöjd 1 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

Roland Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT HEINESTAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:16:17



ERIK BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:42:29



KATRINA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:15:47



CONNY BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:31:51



MARTIN ERICSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:11:58



GUNBRITT SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:45:42



ROLAND PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:03:51



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:00:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:04:58



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:59:37



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.