



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Hagen i Umeå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hagen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 769633-3728 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vreten 18	2016-05-12	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	297
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 756
5	lägenheter (hyresrätt)	179
Totalt 35 objekt		2 232



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Rosberg	Ordförande	2019-09-25	
Agneta Edlund	Ledamot	2019-09-25	
Sofia Andersson	Ledamot	2019-09-25	
Charlotte Vennberg Drugge	Ledamot	2023-06-07	
Charlotte Vennberg Drugge	Suppleant	2021-06-29	2024-06-10
Rasmus Jonasson	Ledamot	2021-06-29	2023-06-07
Arvid Bergman	Ledamot	2020-06-09	2022-06-08
Signe Forssen	Ledamot	2023-06-07	
Sara Hjelte	Suppleant	2024-06-11	
Niklas Bejegård	Suppleant	2023-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Edlund, Charlotte Vennberg Drugge samt suppleanterna Sara Hjelte och Niklas Bejegård.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Edlund, Anna Rosberg och Sofia Andersson.

Revisorer har varit: Caroline Andersen med Anna-Maria Christiansson som suppleant, Borevision AB.

Valberedning har varit: Erika Lindgren (sammankallande) och Martina Orädd, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Inkomna motioner

En av styrlesen hänskjuten fråga avseende att följa en turordningslista när en ledig plats uppstår i styrelsen, förutsatt att ingen frivillig anmäler intresse. Förslaget godkändes av stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +38,5%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2017	Standardhöjande åtgärder kök och golv
2022	Renovering av balkonger
2022	Byte av vindfönster
2023	Renovering av balkonger
2024	Badrumsrenovering

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

- Takbyte som påbörjas under 2025, åtgärden kommer finansieras med banklån

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	326	156	-73	78	126
Skuldsättning, kr/kvm	12 262	12 441	11 705	11 866	11 872
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 586	15 813	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	22	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	222	227	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	990	747	516	454	421
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	59	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 223	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 729	2 169	1 762	1 697	1 661
Resultat efter finansiella poster, tkr	-357	-656	-1 478	-935	-697
Soliditet, %	56	56	58	55	53

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde är positivt med 518 267 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 326 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 8,5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

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	40 467 000	0	0	40 467 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 150 000	0	0	2 150 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	158 585	0	113 367	271 951
S:a bundet eget kapital, kr	42 775 585	0	113 367	42 888 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 493 301	-655 899	-113 367	-6 262 566
Årets resultat, kr	-655 899	655 899	-357 456	-357 456
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 149 200	0	-470 823	-6 620 022
S:a eget kapital, kr	36 626 385	0	-357 456	36 268 929

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 633 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	-6 149 200
Årets resultat, kr	-357 456
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 633
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 620 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 620 023
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 728 518	2 208 418
Övriga rörelseintäkter		390	0
Summa Rörelseintäkter		2 728 908	2 208 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 263 067	-1 401 454
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 587	-46 690
Personalkostnader	Not 5	-114 966	-55 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 018 917	-990 934
Summa Rörelsekostnader		-2 429 537	-2 494 669
Rörelseresultat		299 371	-286 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 834	73
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-658 661	-369 721
Summa Finansiella poster		-656 827	-369 648
Resultat efter finansiella poster		-357 456	-655 899
Resultat före skatt		-357 456	-655 899
Årets resultat		-357 456	-655 899



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	62 459 492	57 313 808
Maskiner och andra tekniska anläggningar		4 774	19 571
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	6 391 330
Summa Materiella anläggningstillgångar		62 464 265	63 724 709
Summa Anläggningstillgångar		62 464 265	63 724 709

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 320	4 702
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 880 423	1 360 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 124	22 377
Summa Kortfristiga fordringar		1 917 867	1 387 986

Kassa och bank

Kassa och bank		62 007	63 257
Summa Kassa och bank		62 007	63 257
Summa Omsättningstillgångar		1 979 874	1 451 243

Summa Tillgångar		64 444 139	65 175 952
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	42 617 000	42 617 000
Fond för yttre underhåll	271 951	158 585
Summa Bundet eget kapital	42 888 951	42 775 585
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 262 566	-5 493 301
Årets resultat	-357 456	-655 899
Summa Ansamlad förlust	-6 620 023	-6 149 200
Summa Eget kapital	36 268 929	36 626 385

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	19 759 375	19 664 095
Summa Långfristiga skulder	19 759 375	19 664 095
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 7 609 440	8 103 180
Leverantörsskulder	145 177	292 786
Skatteskulder	146 647	142 984
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 31 149	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 483 422	345 681
Summa Kortfristiga skulder	8 415 836	8 885 471
Summa Skulder	28 175 211	28 549 566
Summa Eget kapital och skulder	64 444 139	65 175 952



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	299 371	-286 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 018 917	990 934
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 018 917	990 934
Erhållen ränta	1 834	73
Erlagd ränta	-636 992	-356 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	683 130	347 777
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 864	-15 425
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 435	-15 773
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-8 429	-31 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674 701	316 579
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	241 526	-6 556 330
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	241 526	-6 556 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-398 460	1 641 540
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-398 460	1 641 540
Årets kassaflöde	517 767	-4 598 211
Likvida medel vid årets början	1 423 159	6 021 369
Likvida medel vid årets slut	1 941 426	1 423 159



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	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 andelstalsfördelad	1 739 268	1 255 920
	Hyror bostäder	180 692	299 076
	Hyror lokaler	503 380	472 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	121 688	121 688
	Hyror förbrukningsbaserad	9 840	9 620
	Hyror informationsöverföring	56 304	56 166
	Övriga primära intäkter	52 938	65 934
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 664 110	2 280 808
	Hyresbortfall	64 408	-72 390
	<i>Summa</i>	64 408	-72 390
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 728 518	2 208 418

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-122 719	-116 883
	Snö och halk-bekämpning	-105 881	-196 562
	Reparationer	-176 824	-149 816
	Planerat underhåll	-66 633	-14 187
	Försäkringsskador	-7 804	-148 880
	El	-77 732	-83 017
	Uppvärmning	-294 892	-289 307
	Vatten	-123 928	-133 264
	Sophämtning	-52 033	-45 195
	Fastighetsförsäkring	-45 283	-36 642
	Kabel-TV och bredband	-40 355	-38 403
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 000	-72 647
	Förvaltningsavtalskostnader	-74 982	-76 649
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 263 067	-1 401 454

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 792	-733
	Extern revision	-17 875	-14 850
	Konsultkostnader	0	-11 792
	Medlemsavgifter	-5 320	-1 245
	Föreningsverksamhet	-200	-1 600
	Övriga förvaltningskostnader	-4 400	-16 471
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-32 587	-46 690
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-87 480	-42 300
	Sociala avgifter	-27 486	-13 291
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 966	-55 591
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 004 120	-972 387
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 797	-18 547
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 018 917	-990 934
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 834	73
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 834	73
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-655 650	-368 409
	Övriga räntekostnader	-3 011	-1 312
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-658 661	-369 721

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 124 488	42 618 863
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 746 547	20 746 547
	Årets investeringar	6 149 804	505 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 020 839	63 871 035
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 557 227	-5 584 840
	Årets avskrivningar	-1 004 120	-972 387
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 561 347	-6 557 227
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 459 492	57 313 808
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 665 000	1 665 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	356 000	356 000
	<i>Summa</i>	35 421 000	35 421 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 303 400	30 303 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 303 400	30 303 400
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 391 330	340 625
	Årets investeringar	-241 526	6 556 330
	Omklassificering till byggnad	-6 149 804	-505 625
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	6 391 330
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 879 419	1 359 902
	Övriga fordringar	1 004	1 005
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 880 423	1 360 907
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 124	22 377
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	23 124	22 377

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,27%	2026-03-01	7 704 720	83 520
Stadshypotek	1,17%	2027-03-01	10 330 155	111 980
Stadshypotek	0,91%	2025-03-01	7 373 940	162 960
Stadshypotek	4,3%	2028-10-30	1 960 000	40 000
			27 368 815	398 460
Nästa års amortering av långfristig skuld			235 500	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 373 940	
Kortfristig del			7 609 440	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt		27 307	0
Övriga kortfristiga skulder		3 842	840
<i>Summa Övriga skulder</i>		31 149	840

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		329 539	155 849
Upplupna räntekostnader		49 374	27 705
Övriga upplupna kostnader		104 509	162 127
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		483 422	345 681

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 Brf Hagen i Umeå, org.nr. 769633-3728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagen i Umeå för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagen i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Hagen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA ROSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-15 kl. 19:28:26



AGNETA EDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-15 kl. 19:37:08



CHARLOTTE VENNBORG DRUGGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 01:11:51



SIGNE FORSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 23:19:46



SOFIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 13:59:27



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 13:11:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Hagen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 13:11:32



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 föreningsstämmans 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.