



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Mesosten i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mesosten i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-2337 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MESOSTEN 2	1980-01-01	1980 och 1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 060
77	garageplatser	1 232
1	kvartershus	220
71	bilplatser med motorvärmare, varav två laddplatser	0
Totalt 257 objekt		12 512

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 31 st 3 rok, 37 st 4 rok, 18 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fred Burvall	Ordförande	2022-07-29
Ann Lindgren	Ledamot	2022-08-11
Agneta Andersson	Ledamot	2020-06-03
Kerstin Davis	Ledamot	2022-07-29
Renato Cucurnia	Ledamot	2021-06-09
Ove Becker	Ledamot	2020-06-30
Joakim Svanbäck	Ledamot	2024-07-04
Maria Lundkvist	Ledamot	2021-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Becker, Renato Cucurnia, Maria Lundkvist, Joakim Svanbäck.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fred Burvall och Ove Becker.

Revisorer har varit: Lars Lindgren vald av föreningen och Rut Norberg som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Marie Lindgren (sammankallande) samt Pia Wuotila, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har en studie och fritidverksamhet som under året har organiserat hockeykvällar i kvarterslokal, samt medlemsmöte i slutet på året där det informerades om händelser under året och budget 2025.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19 På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

- Motion gällande målning av ytterdörrar. Besluts tog att vänta till 2025 och samordna med målning av fasad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-03.

Då konstaterades att lekparkerna behöver sandpåfyllning och att behov av asfaltunderhåll finns.

Dom senaste åren har föreningen genomfört nedan stora åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Plantering vid infarterna
2024	Asfaltsreparationer
2024	OVK
2024	Renovering fotbollsplan
2024	Åtgärder skyddsrum
2023	Byggt om två gästparkeringar till parkering boende med motorvärmastolpe
2023	Byte av två tvättmaskiner & två torktumlare till tvättstugan
2023	Renovering av samlingslokalen i kvarterslokalen
2023	Byte armaturer garage
2022	Byte av samtliga termostater
2021	Takrenovering och målning/byte dålig ytterpanel avslutad
2020	Påbörjan renovering tak, två klara. Målning/byte dålig ytterpanel.
2019	Byte till led-lampor i stolpbelysning
2019	Renovering av lekplatser
2017	Renovering av balkonger
2017	Inmontering av elpanna
2016	5 p-platser med motorvärmastolpe
2014	Fönsterbyten

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

Färdigställa målning av fasader inklusive panelbyte vid behov.
Utföra asfaltunderhåll enligt behov.

MEDLEMSINFORMATION

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Mesosten äger 98 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 84 069 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 16,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 44 035 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 84 069 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 CO₂e 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.

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	152	251	170	189
Skuldsättning, kr/kvm	2 563	2 601	2 939	2 993	3 047
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 899	2 942	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	196	157	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	686	653	634	622	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	664	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 104	7 699	7 480	7 327	7 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	-29	1 279	673	655
Soliditet, %	28	28	27	25	23

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024 med 24 tkr. Detta beror främst på ökade kostnader under året. Inför 2025 har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 5%. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för året samt för föregående år. Underskottet kommer inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	1 658 100	0	0	1 658 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 590 963	0	-713 072	3 877 891
S:a bundet eget kapital, kr	6 249 063	0	-713 072	5 535 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 809 239	-29 225	713 072	7 493 086
Årets resultat, kr	-29 225	29 225	-23 848	-23 848
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 780 014	0	689 224	7 469 238
S:a eget kapital, kr	13 029 077	0	-23 848	13 005 229

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 kr samt ianspråktagande skett med 714 072 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 780 014
Årets resultat, kr	-23 848
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 756 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	714 072
Balanseras i ny räkning, kr	7 469 238

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



med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 103 630	7 702 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 872	31 060
Summa Rörelseintäkter		8 141 502	7 733 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 560 210	-5 310 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 153	-155 550
Personalkostnader	Not 6	-254 980	-313 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 399 301	-1 399 301
Summa Rörelsekostnader		-7 349 644	-7 179 077
Rörelseresultat		791 858	554 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 006	4 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-830 712	-587 866
Summa Finansiella poster		-815 706	-583 251
Resultat efter finansiella poster		-23 848	-29 222
Resultat före skatt		-23 848	-29 222
Årets resultat		-23 848	-29 222



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	41 179 066	42 578 367
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	10 818	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		41 189 883	42 578 367

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	647 300	647 300
Summa Finansiella anläggningstillgångar		647 300	647 300

Summa Anläggningstillgångar

41 837 183 43 225 667

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 916	4 186
Övriga kortfristiga fordringar		2 480 469	3 960 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 859	68 080
Summa Kortfristiga fordringar		2 532 244	4 033 202

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		18 553	18 903
Summa Kassa och bank		18 553	18 903

Summa Omsättningstillgångar

5 050 797 4 052 106

Summa Tillgångar

46 887 981 47 277 773



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 658 100	1 658 100
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 877 891	4 590 963
Summa Bundet eget kapital		5 535 991	6 249 063

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 493 086	6 809 239
Årets resultat		-23 848	-29 225
Summa Fritt eget kapital		7 469 238	6 780 014

Summa Eget kapital

13 005 229 13 029 078

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 025 838	24 848 575
Summa Långfristiga skulder		20 025 838	24 848 575

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 047 575	7 690 329
Leverantörsskulder		430 126	297 229
Skatteskulder	Not 16	56 776	48 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	176 675	204 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 145 762	1 159 908
Summa Kortfristiga skulder		13 856 914	9 400 120

Summa Skulder

33 882 752 34 248 695

Summa Eget kapital och skulder

46 887 981 47 277 773

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	791 858	554 026
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 399 301	1 399 301
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 399 301	1 399 301
Erhållen ränta	44 328	4 615
Erlagd ränta	-857 761	-508 169
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 377 726	1 449 774
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	185 935	143 048
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	126 596	66 341
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	312 531	209 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 690 257	1 659 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 818	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 818	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-465 491	-608 932
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-465 491	-608 932
Årets kassaflöde	1 213 948	1 050 231
Likvida medel vid årets början	3 780 031	2 729 800
Likvida medel vid årets slut	4 993 979	3 780 031

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 redovisningssystem

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 583 940	7 222 608
	Hyror garage och parkeringsplatser	511 742	485 437
	Övriga primära intäkter	31 960	15 524
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 127 642	7 723 569
	Hyresbortfall	-24 012	-21 522
	<i>Summa</i>	-24 012	-21 522
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 103 630	7 702 047
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	37 872	31 060
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 872	31 060
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-334 576	-233 819
	Snö och halk-bekämpning	-407 491	-791 673
	Reparationer	-361 193	-286 915
	Planerat underhåll	-714 072	-536 349
	Försäkringsskador	-46 049	-16 364
	El	-237 497	-243 008
	Uppvärmning	-1 393 741	-1 237 967
	Vatten	-534 589	-487 211
	Sophämtning	-329 323	-293 478
	Fastighetsförsäkring	-171 599	-175 959
	Kabel-TV och bredband	-223 681	-222 580
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-498 164	-487 452
	Förvaltningsavtalskostnader	-308 234	-295 546
	Övriga driftkostnader	0	-2 184
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 560 210	-5 310 505

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 122	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 411	-73 747
	Administrationskostnader	-14 460	-7 920
	Extern revision	-7 286	-20 425
	Medlemsavgifter	-36 400	-36 400
	Föreningsverksamhet	-9 335	0
	Övriga förvaltningskostnader	-29 138	-12 523
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-135 153	-151 015
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 253	-5 100
	Övriga arvoden	-156 285	-208 711
	Löner och övriga ersättningar	-40 850	-40 800
	Sociala avgifter	-52 592	-60 273
	Övriga personalkostnader	0	-3 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-254 980	-318 259
Not 7	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	-1 388 785	-1 388 785
	Avskrivning på markanläggning	-10 516	-10 516
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 399 301	-1 399 301
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 161	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 845	4 615
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 006	4 615
Not 9	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	-830 712	-587 866
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-830 712	-587 866

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 604 514	60 604 514
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 653 768	1 653 768
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	105 162	105 162
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	62 363 444	62 363 444
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 785 077	-18 385 775
	Årets avskrivningar	-1 399 301	-1 399 301
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 184 378	-19 785 077
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 179 066	42 578 367
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 257 000	113 599 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 942 000	49 142 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	172 199 000	162 741 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	10 818	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	10 818	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	647 300	647 300
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	647 300	647 300
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 500 000	0

Not 14	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	3 877 891	0
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 877 891	0

Not 15	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>
Stadshypotek 164-4251	2,7%	2028-09-30	5 411 646	108 776
Stadshypotek 164-4251	3,93%	2025-10-30	2 954 254	0
Swedbank 980-0368	4,6%	2027-09-24	8 622 333	0
Swedbank 980-0368	0,98%	2025-06-18	8 900 545	0
Stadshypotek 164-4251	3,9%	2026-06-01	1 813 000	32 000
Stadshypotek 164-4251	1,12%	2026-12-01	4 371 443	52 000
			32 073 221	192 776

Långfristig del	20 025 646
Nästa års amortering av långfristig skuld	192 776
Lån som ska konverteras inom ett år	11 854 799
Kortfristig del	12 047 575
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	192 776
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	771 104
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	56 776	48 636
<i>Summa Skatteskulder</i>	56 776	48 636

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	15 111
Källskatt	9 850	9 595
Inre fond	160 368	173 857
Övriga kortfristiga skulder	6 457	5 455
<i>Summa Övriga skulder</i>	176 675	204 018

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	642 094	604 003
	Upplupna räntekostnader	119 811	146 860
	Övriga upplupna kostnader	383 857	409 045
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 145 762	1 159 908

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 Mesosten i Umeå, org.nr. 716415-2337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mesosten 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mesosten 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

Lars Lindgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

FRED BURVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:05:46



KERSTIN DAVIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:59:03



RENATO CUCURNIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 18:04:30



AGNETA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:49:29



ANN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 20:57:47



OVE BECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:54:35



JOAKIM HÄLLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:47:53



MARIA LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 17:52:20



LARS LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 22:14:42



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:59:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 22:12:09



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:57:35



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.