



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Ängsbollen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ängsbollen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0735 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
NÄCKROSEN 2	1960-10-24	1900 och 1962

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	168
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 256
27	Garage	433
48	Bilplatser med motorvärmare	0
Totalt 173 objekt		5 857

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 54 st 2 rok, 18 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Karlsson	Ordförande	2023-11-16	
Karin Lindberg	Ledamot	2024-05-22	
Karin Lindberg	Suppleant	2023-11-16	2024-05-22
Christer Forsgren	Ledamot	2018-06-11	
Victoria Goding	Ledamot	2022-11-13	
Johan Bengtsson	Ledamot	2023-11-16	
Andreas Tinderfjäll	Suppleant	2024-05-22	
Li Pushpa Westman	Suppleant	2021-06-09	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Karlsson, Johan Bengtsson samt suppleant Anderas Tinderfjäll.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olle Karlsson, Christer Forsgren och Johan Bengtsson.

Revisorer har varit: Erik Högdahl med Mats Sundqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mats Sundqvist (sammanställande), Alf Bergström samt Christer Forsgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Inkomna motioner

Besöksparkeringar

Svar: Stämman biföll styrelsens motion om att etablera laddstolpar och tillskapa nya besöksparkeringar.

Krok vid sophuset

Svar: Styrelsen satte upp kroken före stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med Brf Näckrosen. Kostnadsfördelningen beräknas genom att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten för adressen Timotejvägen 12. Ängsbollen betalar även 46,5% av gemensamhetsanläggningens kostnader vilket består av: 9,7% av Näckrosens fastighetsskatt, 25% av fastighetsförsäkringen samt 13% av Näckrosens elkostnad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Energibesparningsåtgärder
2014	Ny styrutrustning i värmecentral
2017	Målning av betongfasaden
2017	Besiktning och förbättring av avloppssystem, avloppsspölning
2019	Renovering av avlopp i bottenplattan, relining
2019	Nya servisledningar Timotejvägen (vatten, avlopp, spillvatten)
2019	Nya balkonger med inglasning
2022	Solceller
2022	Byte av tak
2022	Trapphusrenovering
2023	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

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

Tillskapa fyra laddplatser samt ett par gästparkeringar.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Ängsbollen äger 75 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 64 339 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 12,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 33 701 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 64 339 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre drift- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -222 251 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4%. 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	200 300	0	0	200 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 499 360	0	-137 232	1 362 127
S:a bundet eget kapital, kr	1 699 660	0	-137 232	1 562 427
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 608 784	-244 221	137 232	1 501 795
Årets resultat, kr	-244 221	244 221	-523 433	-523 433
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 364 563	0	-386 201	978 362
S:a eget kapital, kr	3 064 223	0	-523 433	2 540 789

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 218 232 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	1 364 562
Årets resultat, kr	-523 433
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	218 232
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	978 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	978 361

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 547 473	4 370 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 104	0
Summa Rörelseintäkter		4 550 578	4 370 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 011 135	-2 790 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 496	-99 853
Personalkostnader	Not 6	-311 611	-199 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-962 265	-970 540
Summa Rörelsekostnader		-4 379 508	-4 060 273
Rörelseresultat		171 070	310 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 411	1 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-695 914	-555 679
Summa Finansiella poster		-694 503	-554 406
Resultat efter finansiella poster		-523 433	-244 222
Resultat före skatt		-523 433	-244 222
Årets resultat		-523 433	-244 222

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 614 797	27 577 062
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 614 797	27 577 062
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	495 500	495 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		495 500	495 500
Summa Anläggningstillgångar		27 110 297	28 072 562

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 062	1 225
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	596 511	817 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	144 241	130 642
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		743 814	949 760
Summa Omsättningstillgångar		743 814	949 760
Summa Tillgångar		27 854 111	29 022 323

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	200 300	200 300
Fond för yttre underhåll	1 362 127	1 499 360
Summa Bundet eget kapital	1 562 427	1 699 660

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 501 795	1 608 784
Årets resultat	-523 433	-244 221
Summa Fritt eget kapital	978 362	1 364 562

Summa Eget kapital	2 540 789	3 064 222
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 702 979	16 635 027
Summa Långfristiga skulder		15 702 979	16 635 027

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 611 796	8 312 548
Leverantörsskulder		155 963	190 546
Skatteskulder		10 349	6 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 289	19 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	824 946	793 988
Summa Kortfristiga skulder		9 610 343	9 323 074

Summa Skulder		25 313 322	25 958 101
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 854 111	29 022 323
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 070	310 185
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	962 265	970 540
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	962 265	970 540
Erhållen ränta	1 411	1 273
Erlagd ränta	-680 375	-557 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 371	724 158
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 305	-7 819
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-27 518	-32 380
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-43 822	-40 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 549	683 959
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-632 800	-632 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-632 800	-632 800
Årets kassaflöde	-222 251	51 159
Likvida medel vid årets början	783 480	732 321
Likvida medel vid årets slut	561 229	783 480



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	3 824 772	3 642 636
	Årsavgifter bostäder balkongavgift	405 360	405 360
	Hyror lokaler	20 060	24 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	277 104	277 103
	Hyror förbrukningsbaserad	11 154	18 066
	Övriga primära intäkter	23 505	17 416
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 561 955	4 384 652
	Hyresbortfall	-14 482	-14 195
	<i>Summa</i>	-14 482	-14 195
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 547 473	4 370 457

I årsavgifter ingår värme, vatten, internet, kabel-TV och hushållsel upp till 2600 kWh/år.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 104	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 104	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-225 303	-193 936
	Snö och halk-bekämpning	-174 434	-252 980
	Reparationer	-193 779	-107 507
	Planerat underhåll	-218 232	-121 111
	Försäkringsskador	-10 500	0
	El	-343 898	-372 153
	Uppvärmning	-648 950	-585 256
	Vatten	-282 231	-247 928
	Sophämtning	-153 070	-185 758
	Fastighetsförsäkring	-87 037	-80 052
	Kabel-TV och bredband	-270 274	-264 846
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-176 196	-172 077
	Förvaltningsavtalskostnader	-227 230	-204 743
	Övriga driftkostnader	0	-2 145
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 011 135	-2 790 492

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	-8 550	-8 383
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 881	0
	Administrationskostnader	-12 153	-5 642
	Extern revision	-14 875	-23 500
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-3 551	-6 080
	Övriga förvaltningskostnader	-16 686	-23 448
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 496	-99 853
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 100	-4 100
	Övriga arvoden	-111 486	-82 486
	Löner och övriga ersättningar	-135 814	-86 037
	Sociala avgifter	-60 211	-26 764
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-311 611	-199 387
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	-947 885	-956 161
	Avskrivning på markanläggning	-14 380	-14 380
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-962 265	-970 540
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 411	1 273
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 411	1 273
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	-695 914	-555 506
	Övriga räntekostnader	0	-173
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-695 914	-555 679

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 282 854	40 282 854
	Ingående anskaffningsvärde mark	154 725	154 725
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	316 224	316 224
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 753 803	40 753 803
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 176 741	-12 206 200
	Årets avskrivningar	-962 265	-970 540
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 139 006	-13 176 741
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 614 797	27 577 062
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	645 000	645 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	518 000	518 000
	<i>Summa</i>	82 163 000	82 163 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 194 000	26 194 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 194 000	26 194 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	495 500	495 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	495 500	495 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	561 229	783 480
	Övriga fordringar	35 282	34 413
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	596 511	817 893
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 241	130 642
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	144 241	130 642

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>
Stadshypotek	4,01%	2028-06-01	4 920 000	200 000
Stadshypotek	4,47%	2026-03-01	3 460 027	80 000
Stadshypotek	2,55%	2025-04-30	3 580 000	80 000
Stadshypotek	2,63%	2026-12-01	7 679 748	76 796
Stadshypotek	0,8%	2025-09-30	4 675 000	100 000
			24 314 775	536 796

Långfristig del	15 702 979
Nästa års amortering av långfristig skuld	356 796
Lån som ska konverteras inom ett år	8 255 000
Kortfristig del	8 611 796
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	536 796
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 147 184
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	6 272	18 221
Övriga kortfristiga skulder	1 017	1 357
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 289	19 578

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	367 176	356 940
Upplupna räntekostnader	23 317	7 778
Övriga upplupna kostnader	434 453	429 270
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	824 946	793 988

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 Ängsbollen i Umeå, org.nr. 794000-0735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsbollen 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 uppger, 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 Ångsbollen 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 räkenskaper. 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att balkongavgift per lägenhet har tagits ut, vilket i nuläget strider mot föreningens stadgar. En ändring av föreningens stadgar kräver beslut på två varandra följande föreningsstämmor.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Högdahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

OLLE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 17:25:57



JOHAN BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:30:15



KARIN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 17:05:24



CHRISTER FORSGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:23:07



VICTORIA GODING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:53:50



ERIK HÖGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:54:24



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:55:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIK HÖGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:23:13



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:55:23



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.