



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Näckrosen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Näckrosen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0776 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
NÄCKROSEN 1	1960-01-01	1960
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
5	lokaler (hyresrätt)	308
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 907
16	förråd	90
64	p-platser	0
18	varmgarage	324
Totalt 202 objekt		6 629

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 58 st 2 rok, 26 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Olof Åström	Ordförande	2016-06-28	2024-06-20
Josefina Bengtsson	Ordförande	2024-06-20	
Josefina Bengtsson	Ledamot	2022-07-18	
Maria Forssén	Ledamot	2024-06-20	
Pierre Wiklund	Ledamot	2024-05-29	2024-09-19
Henrik Hernell	Ledamot	2024-06-20	
Patrik Johansson	Ledamot	2022-07-18	
Daniel Palmér	Ledamot	2020-05-26	2024-05-29
Johan Nilsson	Ledamot	2019-05-21	2024-06-20
David Jälmlund	Ledamot	2023-12-11	
Olle Eriksson	Ledamot	2023-12-11	
Dan Vikman	Suppleant	2022-07-18	
Anton Johansson	Suppleant	2022-07-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Josefina Bengtsson, Olle Eriksson, Patrik Johansson, Henrik Hernell samt suppleant Dan Vikman och Anton Johansson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Forssén, Patrik Johansson, Josefina Bengtsson, och Olle Eriksson.

Revisorer har varit: Nora Holmbom med Max Braarup som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Åsa Hernell (sammankallande), Åsa Hernell, Ulla Olofsson samt Johan Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Inkomna motioner:

Inköp och placering av snöspadar utanför varje trapphus.
Svar: Motionen bifölls.

Inköp av dammsugare till samtliga tvättstugor
Svar: Motionen avslogs.

Inköp av regelbunden städning av tvättstugorna (1 ggr/mån) av städfirma.
Svar: Motonen avslås pga pågående upphandling med fastighetsskötsel där detta skall ingå.

Inköp/hyra av hjärtstartare
Svar: Motionen bifölls.

Inköp av dörrstopp till entrédörrar.



Svar: Motionen bifölles.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

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

Styrelsen beslutar om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med Brf Ängsbollen. Kostnadsfördelningen beräknas genom att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten. Ängsbollen betalar även 9,7% av Näckrosens fastighetsskatt, 25% av försäkringen, hyra för panncentralen samt 13% av Näckrosens elkostnader.

Datakommunikation - Bredband 2

Kabel-TV - Tele2

Administration - HSB Norr

Fastighetsskötsel - HSB Norr

El - Umeå Energi

Fjärrvärme - Umeå Energi

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Takbyte avslutades 2015
2016	Påbörjade byten av el-roten samt upprustning av soprum
2017	Brandbesiktning och efterarbete för att brandsäkra fastigheten, avloppsspölning.
2018	Nytt passersystem
2018	Energideklaration
2018	Byte av brandsäkra dörrar i tvättstugan
2019	Ny tvättmaskin, torktumlare och 2 manglar
2019	OVK samt tillkommande efterarbete
2019	Byte av 17 st garageportar
2019	Stamrenovering/relining
2021	Renovering av uthyrd lokal
2021	Rivning och omläggning av asfalt
2021	Fasadbyte källargångar
2022	Ombyggnad lghförråd, målning källarlokal, byte cirkulationspump, byte av styrsystem för värme/vatten.
2023	Installation av 6 laddstolpar
2024	Byte av värmeväxlare i undercentral. Asfaltering i och kring cykelskärmsstak.

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

Slutföra byte av balkonger. Renovering av golv och avlopp i garage. Utredda byte till säkerhetsdörrar på samtliga lägenheter.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Näckrosen äger 37 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 31 740 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 6,3 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 16 625 kg CO2e. HSB Vind levererar er el motsvarande 31 740 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 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	173	195	114	177
Skuldsättning, kr/kvm	3 835	2 251	1 568	1 725	1 799
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 093	2 514	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	160	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	788	697	647	634	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	935	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 895	4 509	4 424	4 313	4 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	331	-427	-468	-20	462
Soliditet, %	25	0	0	0	0

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). Under året har ca 649 000 kr av fjärrvärmens vidarefakturerats till Brf Ängsbollen, 13 000 kr avseende vatten och 7 700 kr avseende el. Totalt ca 710 000 kr. Nyckeltalet energikostnad/kvm har därför justerats genom att ta bort vidarefakturerade kostnader i beräkningen.

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.

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	275 705	0	0	275 705
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	620 691	0	15 369	636 060
S:a bundet eget kapital, kr	896 396	0	15 369	911 765
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 757 474	-427 104	-15 369	7 315 001
Årets resultat, kr	-427 104	427 104	331 006	331 006
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 330 370	0	315 637	7 646 007
S:a eget kapital, kr	8 226 766	0	331 006	8 557 772

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 631 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	7 330 370
Årets resultat, kr	331 006
Reservation till underhållsfond, kr	-85 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 631
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 646 007

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 646 007
------------------------------------	------------------

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	5 895 129	5 197 012
Summa Rörelseintäkter		5 895 129	5 197 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 863 162	-4 584 988
Övriga externa kostnader	Not 4	-422 655	-298 565
Personalkostnader	Not 5	-136 275	-94 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-576 913	-560 398
Summa Rörelsekostnader		-4 999 006	-5 538 493
Rörelseresultat		896 123	-341 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	105 039	99 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-670 155	-184 700
Summa Finansiella poster		-565 117	-85 623
Resultat efter finansiella poster		331 006	-427 104
Resultat före skatt		331 006	-427 104
Årets resultat		331 006	-427 104



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	16 332 087	16 877 903
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	193 276	224 373
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	11 948 032	3 995 446
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 473 395	21 097 722

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		244 700	244 700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		244 700	244 700

Summa Anläggningstillgångar

28 718 095 21 342 422

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		96 899	140 593
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 501 695	149 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	379 398	133 380
Summa Kortfristiga fordringar		4 977 992	423 780

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	292 556	4 075 973
Summa Kassa och bank		292 556	4 075 973

Summa Omsättningstillgångar

5 270 548 4 499 753

Summa Tillgångar

33 988 644 25 842 175



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	275 705	275 705
Fond för yttre underhåll	636 060	620 691
Summa Bundet eget kapital	911 765	896 396

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 315 001	7 757 474
Årets resultat	331 006	-427 104
Summa Fritt eget kapital	7 646 007	7 330 370

Summa Eget kapital	8 557 772	8 226 766
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 210 568	4 492 200
Summa Långfristiga skulder		3 210 568	4 492 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 967 632	10 357 600
Leverantörsskulder		362 246	170 393
Skatteskulder		17 526	25 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	51 199	58 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	821 702	2 510 806
Summa Kortfristiga skulder		22 220 304	13 123 210

Summa Skulder		25 430 872	17 615 410
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		33 988 644	25 842 175
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	896 123	-341 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	576 913	560 398
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	576 913	560 398
Erhållen ränta	105 039	99 077
Erlagd ränta	-641 166	-143 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	936 909	174 587
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-55 682	-40 205
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 541 927	1 670 468
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 597 609	1 630 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-660 700	1 804 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 952 586	-4 352 306
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 952 586	-4 352 306
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 328 400	4 503 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 328 400	4 503 400
Årets kassaflöde	715 114	1 955 944
Likvida medel vid årets början	4 075 973	2 120 028
Likvida medel vid årets slut	4 791 086	4 075 973



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	4 576 476	4 049 940
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	80 784	69 629
	Hyror lokaler	119 940	123 073
	Hyror garage och parkeringsplatser	323 464	300 081
	Hyror förbrukningsbaserad	284	0
	Hyror övrigt	32 292	29 405
	Övriga primära intäkter	882 505	708 648
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 015 745	5 280 776
	Hyresbortfall	-120 616	-83 764
	<i>Summa</i>	-120 616	-83 764
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 895 129	5 197 012

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-481 889	-462 004
	Snö och halk-bekämpning	-154 346	-209 544
	Reparationer	-221 902	-245 376
	Planerat underhåll	-69 631	-1 005 375
	El	-126 948	-126 535
	Uppvärmning	-1 395 575	-1 255 617
	Vatten	-346 382	-308 771
	Sophämtning	-250 521	-191 822
	Fastighetsförsäkring	-86 887	-79 783
	Kabel-TV och bredband	-185 970	-178 889
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 270	-175 211
	Förvaltningsavtalskostnader	-353 144	-336 051
	Övriga driftkostnader	-10 695	-10 009
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 863 162	-4 584 988

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 410	-22 265
	Administrationskostnader	-122 961	-79 582
	Extern revision	-14 375	-13 300
	Medlemsavgifter	-33 700	-55 370
	Föreningsverksamhet	-5 937	0
	Övriga förvaltningskostnader	-231 272	-128 048
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-422 655	-298 565
Not 5	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	-4 000
	Övriga arvoden	-103 377	-70 744
	Sociala avgifter	-28 798	-19 798
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 275	-94 542
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	-512 216	-495 701
	Avskrivning på markanläggning	-33 600	-33 600
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-31 097	-31 097
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-576 913	-560 398
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	105 039	99 077
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	105 039	99 077
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	-669 935	-184 683
	Övriga räntekostnader	-220	-17
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-670 155	-184 700

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 395 067	29 543 212
	Ingående anskaffningsvärde mark	175 900	175 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	579 178	579 178
	Årets investeringar	0	851 855
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 150 145	31 150 145
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 272 242	-13 742 941
	Årets avskrivningar	-545 816	-529 301
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 818 058	-14 272 242
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 332 087	16 877 903
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 118 000	1 118 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	672 000	672 000
	<i>Summa</i>	93 790 000	93 790 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 223 000	16 323 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 223 000	16 323 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	391 686	391 686
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	391 686	391 686
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-167 313	-136 216
	Årets avskrivningar	-31 097	-31 097
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-198 410	-167 313
	<i>Utgående redovisat värde</i>	193 276	224 373
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 995 446	494 995
	Årets investeringar	7 952 586	3 500 451
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	11 948 032	3 995 446

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	4 498 530	0
Övriga fordringar	3 165	149 807
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 501 695	149 807

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379 398	133 380
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	379 398	133 380

Not 14 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto Nordea	292 556	4 075 973
<i>Summa Kassa och bank</i>	292 556	4 075 973

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>
Nordea	3,85%	2025-08-21	1 693 000	0
Stadshypotek	1,05%	2025-06-01	1 683 000	60 000
Nordea	3,23%	2025-07-31	4 900 000	0
Nordea	3,14%	2025-02-26	9 850 000	200 000
Stadshypotek	1,01%	2025-12-01	1 399 200	63 600
Stadshypotek	0,81%	2025-06-30	1 410 000	60 000
Nordea	2,61%	2026-11-18	3 243 000	32 432
			24 178 200	416 032

Långfristig del	3 210 568
Nästa års amortering av långfristig skuld	32 432
Lån som ska konverteras inom ett år	20 935 200
Kortfristig del	20 967 632
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	416 032
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 664 128
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	5 715
	Inre fond	46 691	46 691
	Övriga kortfristiga skulder	4 508	6 013
	<i>Summa Övriga skulder</i>	51 199	58 419
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	395 710	378 813
	Upplupna räntekostnader	73 142	44 153
	Övriga upplupna kostnader	352 850	2 087 840
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	821 702	2 510 806

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. Revisorssuppleant Max Braarup är tjänstgörande revisor varför hans namn framgår på årsredovisning och revisionsberättelse.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näckrosen i Umeå, org.nr. 794000-0776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Max Braarup
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOSEFINA BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 07:34:49



HENRIK HERNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:11:09



PATRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 21:00:26



MARIA FORSSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:53:38



OLLE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 16:29:09



DAVID JÄLMBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:06:07



MAX BRAARUP

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:24:44



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:15:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAX BRAARUP

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:26:17



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:10:23



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.