



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Frysen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Frysen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-2295 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
FRYSEN 1	1981-01-01	1980 och 1981
FRYSEN 13	1980-01-01	1980

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i [Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 911

Totalt 53 objekt **4 911**

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 19 st 3 rok, 17 st 4 rok.

* Samfällighetsföreningen Grönskan förvaltar biluppställningsplatserna. Inom området finns 65 garage, 50 motorvärmplatser, 16 gästparkeringar och 8 platser utan eluttag.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Olov Nygren	Ordförande	2011-05-01
Pia Renström	Ledamot	2024-06-03
Mats Broodh	Ledamot	2022-06-14
Maria Lundberg	Ledamot	2023-05-31
Linda Karlsson	Ledamot	2021-06-10
Mattias Hofverberg	Ledamot	2022-06-14
Alice Granstedt	Ledamot	2023-05-31

I tur att avgå vid nästa föreningsstämma är Pia Renström.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Olov Nygren, Mats Broodh, Pia Renström, Linda Karlsson och Mattias Hofverberg.

Revisorer har varit: Åke Hultqvist med Bertil Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnar Hugosson (sammankallande), Bertil Nilsson och Irene Grahn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande av styrelsen.

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. Enligt underhållsplanen behövs ingen avsättning 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-03.

Under året har föreningen gjort ny beklädnad av balkongskärmar.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Målat balkongöverliggare och monterat snörasskydd. Renoverat hänggrännor och stuprör på balkongtak.
2018	Renovering av balkongtak samt montering av snörasskydd
2017	Balkongbesiktning. Renovering av staketen på Glassgränd
2016	Byte av fönster och fönsterdörrar i samtliga lgh

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fasadmålning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	93	87	143	146	149
Skuldsättning, kr/kvm	1 929	1 637	2 038	2 092	2 146
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 929	1 984	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	544	528	518	518	518
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	551	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 677	2 597	2 547	2 547	2 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	165	375	378	246
Soliditet, %	49	47	46	44	42

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). Nyckeltalet är räknat med 52,58% av Grönskans samfällighets energikostnader som tillhör Brf Frysen.

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	692 900	0	0	692 900
Underhållsfond, kr	5 005 173	0	0	5 005 173
S:a bundet eget kapital, kr	5 698 073	0	0	5 698 073
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 475 696	164 715	0	3 640 410
Årets resultat, kr	164 715	-164 715	139 858	139 858
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 640 411	0	139 858	3 780 268
S:a eget kapital, kr	9 338 484	0	139 858	9 478 341

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 640 410
Årets resultat, kr	139 858
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 780 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 780 268

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



RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 677 474	2 596 886
Övriga rörelseintäkter		26 478	25 863
Summa Rörelseintäkter		2 703 952	2 622 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 923 165	-1 799 499
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 345	-46 805
Personalkostnader	Not 5	-180 830	-157 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-319 024	-328 436
Summa Rörelsekostnader		-2 499 364	-2 332 284
Rörelseresultat		204 587	290 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	72 800	18 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-137 530	-143 760
Summa Finansiella poster		-64 730	-125 750
Resultat efter finansiella poster		139 858	164 715
Resultat före skatt		139 858	164 715
Årets resultat		139 858	164 715



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	15 749 638	15 478 080
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 749 638	15 478 080

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	55 896	67 076
Summa Finansiella anläggningstillgångar		57 396	68 576

Summa Anläggningstillgångar		15 807 034	15 546 656
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 809	24 070
Aktuell skattefordran	Not 13	22 443	24 854
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 280 092	1 009 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	247 318	220 868
Summa Kortfristiga fordringar		1 553 662	1 278 817

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 500 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	546 974	530 124
Summa Kassa och bank		546 974	530 124

Summa Omsättningstillgångar		3 600 635	3 808 942
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		19 407 670	19 355 598
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	692 900	692 900
Fond för yttre underhåll	Not 18 5 005 173	5 005 173
Summa Bundet eget kapital	5 698 073	5 698 073

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 640 410	3 475 696
Årets resultat	139 858	164 715
Summa Fritt eget kapital	3 780 268	3 640 410

Summa Eget kapital	9 478 341	9 338 483
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 3 392 324	8 521 442
Summa Långfristiga skulder	3 392 324	8 521 442

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 081 002	1 218 548
Leverantörsskulder	7 728	6 122
Övriga kortfristiga skulder	3 749	3 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 444 526	267 103
Summa Kortfristiga skulder	6 537 004	1 495 672

Summa Skulder	9 929 328	10 017 114
---------------	-----------	------------

Summa Eget kapital och skulder	19 407 670	19 355 597
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	204 587	290 465
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	319 024	328 436
Nedskrivning finansiella tillgångar	11 180	11 180
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	330 204	339 616
Erhållen ränta	75 839	7 632
Erlagd ränta	-138 107	-143 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	472 524	494 270
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	291 168	-28 290
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	179 456	44 227
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	470 623	15 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	943 147	510 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-590 582	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-590 582	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-266 664	-266 664
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-266 664	-266 664
Årets kassaflöde	85 901	243 543
Likvida medel vid årets början	3 239 310	2 995 768
Likvida medel vid årets slut	3 325 211	3 239 310



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.

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 670 780	2 592 924
	Övriga primära intäkter	6 694	3 962
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 677 474	2 596 886
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 677 474	2 596 886

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter. Genom samfällighetsavgift till Grönskans samfällighet tar Brf Frysen del av värme, vatten, el, bredband och kabel-tv.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 549 731	-1 380 456
	Snö och halk-bekämpning	-30 493	-46 806
	Reparationer	-38 433	-21 451
	Planerat underhåll	0	-26 309
	Fastighetsförsäkring	-85 738	-78 571
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 396	-150 992
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 998	-87 370
	Övriga driftkostnader	-8 377	-7 545
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 923 165	-1 799 499

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	-10 660	-2 690
	Administrationskostnader	-2 307	-1 449
	Extern revision	-17 055	-13 320
	Medlemsavgifter	-19 900	-19 900
	Föreningsverksamhet	-11 905	-1 870
	Övriga förvaltningskostnader	-14 518	-7 577
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 345	-46 806

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-73 739	-71 946
	Revisionsarvode	-5 700	-5 440
	Övriga arvoden	-10 998	-16 518
	Vicevärdsarvode	-44 685	-43 530
	Sociala avgifter	-45 708	-21 980
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-180 830	-159 414
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	-319 024	-328 436
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-319 024	-328 436
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>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	62 692	10 378
	Nedskrivning Kvarken vind	-11 180	-11 180
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	21 288	18 812
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	72 800	18 010
	Lägg in kommentarstext härfff		
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	-137 490	-143 760
	Övriga räntekostnader	-40	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-137 530	-143 760

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 326 037	21 326 037
	Ingående anskaffningsvärde mark	798 628	798 628
	Årets investeringar: jordfelsbrytare och beklädnad av balkongskärmar	590 582	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 715 248	22 124 665
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 646 585	-6 318 149
	Årets avskrivningar	-319 024	-328 436
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 965 609	-6 646 585
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 749 638	15 478 080
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 252 000	54 999 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 159 000	1 159 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 816 000	25 714 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 248 000	1 248 000
	<i>Summa</i>	83 475 000	83 120 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 600 000	17 600 000
	Varav i eget förvar	-1 200 000	-1 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 400 000	16 400 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar: insynsskydd	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i Ersboda Folkets hus	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andel i Kvarken Vind	67 076	78 256
	Årets nedskrivning Kvarken Vind	-11 180	-11 180
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	55 896	67 076

Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	22 443	24 854
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	22 443	24 854
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 278 237	709 186
	Skattekonto	1 855	299 839
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 280 092	1 009 025
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	87 403	85 738
	Upplupna ränteintäkter	7 339	10 378
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 576	124 752
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	247 318	220 868
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	2 000 000
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto SBAB	546 974	530 124
	<i>Summa Kassa och bank</i>	546 974	530 124
Not 18	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	5 005 173	5 005 173
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 005 173	5 005 173

Not 19 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	3,64%	2025-03-27	951 884	175 164
Stadshypotek	0,76%	2025-09-01	5 090 786	53 168
Stadshypotek	1,35%	2027-01-30	3 430 656	38 332
			9 473 326	266 664
Långfristig del			3 392 324	
Nästa års amortering av långfristig skuld			38 332	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 042 670	
Kortfristig del			6 081 002	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			266 664	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 066 656	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,26%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	210 602	206 715
Upplupna räntekostnader	4 791	5 368
Övriga upplupna kostnader	229 132	55 020
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	444 526	267 103

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 Frysen i Umeå, org.nr. 716415-2295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frysen 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 Frysen i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Hultqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

SVEN-OLOV NYGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:21:33



MATS BROODH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 19:53:54



ALICE GRANSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:15:51



MARIA LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:31:17



LINDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:33:55



PIA RENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 17:02:27



MATTIAS HOFVERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:39:21



ÅKE HULTQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:21:39



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:54:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ÅKE HULTQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:16:38



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:54:16



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.