



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Logen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Logen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0917 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KÄRVEN 9	1971-01-01	1971
LOGEN 15	1971-01-01	1971

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 899
21	Lokaler (förråd)	96
29	garage	464
4	p-platser med laddbox	0
28	bilplatser med motorvärmare	0

Totalt 151 objekt **5 459**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 25 st 3 rok, 17 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Karlsson	Ordförande		
Bertil Wallin	Ledamot		
Tomas Tellhammar	Ledamot		
Stefan Sandgren	Ledamot		
Åsa Dahlsten	Ledamot		
Anne-Louise Albinsson	Suppleant	2021-06-30	2024-05-28
Josefine Wigström	Suppleant		
Mattias Persson	Suppleant		
Ann-Louise Albinsson	Ledamot	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Sandgren, Åsa Dahlsten, Mattias Persson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olle Karlsson, Bertil Wallin och Stefan Sandgren.

Revisorer har varit: Åsa Carlberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gun-Marie Holmlund (sammankallande) och Bodil Norberg, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Olle Karlsson med Stefan Sandgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-12. Då konstaterades förutom åtgärder föranledda av OVK:n är det endast mindre underhållsåtgärder under 2025.

Under räkenskapsåret har förningen slutfört fasadbyte som påbörjades under 2023 samt genomfört OVK.

De senaste åren har föreningen gjort följande större åtgärder:



Årtal	Åtgärd
2024	Slutfört fasadarbete
2022	Byte kallvattenledningar
2022	Installaterat IMD av hushållsel
2022	Rensning av elementvatten och justering av termostatventiler
2022	Byte expansionskärl
2021	Nya bilplatser med laddboxar
2021	Breddning av befintliga parkeringsplatser och byte trasiga motorvärmare
2019	Ny torktumlare
2019	Rensat frånluftskanaler inkl injustering
2017	Spolning av stamledningar
2016	Energiåtgärder
2016	Innergården gjordes om, cykelställ, cykelförråd och utomhusbelysning

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

Översyn av garagen samt eventuellt installation av solceller.

MEDLEMSINFORMATION

HSB Vind i Umeå Ek för HSB

Brf Logen äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 60 050 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 12,0 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 31 454 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 60 050 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsupplåtelse på 1000 kr

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024. Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader.

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 3% from 2025-01-01 för att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång	
Inbetalade insatser, kr	825 400	825 400	0
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 366 152	2 432 152	66 000
S:a bundet eget kapital, kr	3 191 552	3 257 552	66 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat, kr	1 589 704	1 718 935	-66 000
Årets resultat, kr	195 232	-99 250	-195 232
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 784 936	1 619 685	-165 250
S:a eget kapital, kr	4 976 488	4 877 237	-99 250

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 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	1 784 935
Årets resultat, kr	-99 250
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 619 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 619 685

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 735 001	3 275 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 000	17 210
Summa Rörelseintäkter		3 745 001	3 292 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 442 640	-2 295 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 985	-101 078
Personalkostnader	Not 6	-125 875	-152 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-318 146	-293 373
Summa Rörelsekostnader		-3 010 646	-2 842 271
Rörelseresultat		734 355	450 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	839	1 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-834 444	-256 162
Summa Finansiella poster		-833 605	-255 160
Resultat efter finansiella poster		-99 250	195 232
Resultat före skatt		-99 250	195 232
Årets resultat		-99 250	195 232



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	25 311 162	10 758 329
Maskiner och andra tekniska anläggningar		27 830	35 068
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	8 183 448
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 338 993	18 976 845

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	462 500	462 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		462 500	462 500
Summa Anläggningstillgångar		25 801 493	19 439 345

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 633	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 103 525	588 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	136 767	134 189
Summa Kortfristiga fordringar		1 245 925	722 827

Summa Omsättningstillgångar		1 245 925	722 827
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa Tillgångar		27 047 417	20 162 172
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	825 400	825 400
Fond för yttre underhåll	2 432 152	2 366 152
Summa Bundet eget kapital	3 257 552	3 191 552

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 718 935	1 589 704
Årets resultat	-99 250	195 232
Summa Fritt eget kapital	1 619 685	1 784 935

Summa Eget kapital	4 877 237	4 976 487
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 311 750	0
Summa Långfristiga skulder		15 311 750	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 101 750	14 466 250
Leverantörsskulder		181 671	115 556
Skatteskulder	Not 15	10 737	7 908
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	-6 417	2 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	570 689	593 081
Summa Kortfristiga skulder		6 858 430	15 185 684

Summa Skulder		22 170 180	15 185 684
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 047 417	20 162 172
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	734 355	450 392
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	318 146	293 373
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	318 146	293 373
Erhållen ränta	839	1 002
Erlagd ränta	-807 746	-238 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	245 594	505 818
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 335	-3 546
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 548	93 190
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-13 787	89 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 806	595 461
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 680 294	-8 071 688
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 680 294	-8 071 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 947 250	7 503 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 947 250	7 503 750
Årets kassaflöde	498 763	27 524
Likvida medel vid årets början	570 772	543 248
Likvida medel vid årets slut	1 069 535	570 772



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	3 269 076	2 842 644
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	131 029	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	302 384	308 232
	Hyror förbrukningsbaserad	7 664	98 459
	Hyror övrigt	19 878	15 954
	Övriga primära intäkter	18 383	21 805
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 748 414	3 287 094
	Hyresbortfall	-13 413	-11 642
	<i>Summa</i>	-13 413	-11 642
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 735 001	3 275 452

*I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 000	17 210
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 000	17 210

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-356 781	-329 836
	Snö och halk-bekämpning	-46 495	-53 981
	Reparationer	-127 508	-90 922
	Försäkringsskador	-48 567	-31 000
	El	-320 140	-331 797
	Uppvärmning	-580 458	-541 471
	Vatten	-258 162	-226 963
	Sophämtning	-124 244	-124 308
	Fastighetsförsäkring	-85 763	-79 035
	Kabel-TV och bredband	-196 704	-196 638
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-124 730	-121 901
	Förvaltningsavtalskostnader	-173 088	-167 552
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 442 640	-2 295 405

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 194 653	15 194 653
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 203 900	1 203 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 129 639	1 129 639
	Årets investeringar	14 863 742	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 391 934	17 528 192
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 769 863	-6 483 728
	Årets avskrivningar	-310 908	-286 136
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 080 772	-6 769 863
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 311 162	10 758 329
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 574 000	52 574 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 652 000	25 652 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	78 226 000	78 226 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 502 500	9 012 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 502 500	9 012 500
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 andra långfristiga värdepappersinnehav	462 000	462 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	462 500	462 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 069 535	570 772
	Övriga fordringar	33 990	17 866
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 103 525	588 638
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	136 767	134 189
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	136 767	134 189

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>
Nordea Hypotek AB	4,12%	2025-01-30	5 981 750	0
Nordea Hypotek AB	2,73%	2026-09-16	7 715 000	60 000
Nordea Hypotek AB	2,77%	2027-09-15	7 716 750	60 000
			21 413 500	120 000

Långfristig del	15 311 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 981 750
Kortfristig del	6 101 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	10 737	7 908
<i>Summa Skatteskulder</i>	10 737	7 908

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-7 756	0
Källskatt	1 339	1 240
Övriga kortfristiga skulder	0	1 650
<i>Summa Övriga skulder</i>	-6 417	2 890

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	302 127	311 681
Upplupna räntekostnader	56 095	29 397
Övriga upplupna kostnader	212 467	252 003
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	570 689	593 081

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 Logen i Umeå, org.nr. 794000-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Logen 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. Revisorerans 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 Logen 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

Åsa Carlberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

OLLE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 18:42:18



TOMAS TELLHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:11:20



BERTIL WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:10:58



ÅSA DAHLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:34:24



STEFAN SANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 07:56:36



ANNE-LOUISE ALBINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 16:05:00



ÅSA CARLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 13:59:51



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:12:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ÅSA CARLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 13:52:30



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:10:51



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.