

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Skidbacken i Umeå

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för HSB Brf Skidbacken i Umeå, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 mars 2020.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Skidbacken 7 och Skidbacken 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Husen byggdes 1964.

Föreningens består av 203 bostadsrätter, samt 1 lokal. Föreningen har 60 garageplatser. Den totala boytan är 13 429 kvm.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

39 st	1 rum och kök	1 486 kvm
83 st	2 rum och kök	4 984 kvm
66 st	3 rum och kök	5 167 kvm
3 st	4 rum och kök	256 kvm
12 st	5 rum och kök	1 536 kvm
19 st	förråd	137 kvm
1 st	lokal	44 kvm
	garage	960 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under år 2024 uppgått till 1 630 kr per lägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB och avtal om teknisk förvaltning med EMFA.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket år 1966.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som uppdateras årligen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Håkan Dahlqvist	ordförande
	Erik Steinvall	
	Mats Landgren	
	Klara Mogensen	
	Anthony Sorsa	
	Tony Holmberg	
	Katarina Tomic	
HSB ledamot	Olle Karlsson	

Firmatecknare har varit Håkan Dahlqvist, Mats Landgren, Erik Steinvall och Martin Paju (extern) två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Olof Öhgren med Stefan Brattlöf som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Ordförande/sammankallande	Nils Rådström
	Mikael Hållberg

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Håkan Dahlqvist med Erik Steinvall som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Trivselkommittén har bjudit in föreningens medlemmar till tema-baserade kvällar i Gläntan cirka 1 gång/månad kring teman som skötsel av våra innergårdar, återvinning, beredskap och sällskapsspel. Året avslutades med det traditionsenliga luciafikat och tipsrunda.

Trivselkommittén har bestått av Nils Rådström, Stefan Brattlöf och Gabriel Runeby.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Halebop
Kabel-TV	Tele2
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Vicevärd efter stämman har varit Martin Paju, dessförinnan Mattias Norberg.

HSB Vind i Umeå Ek. för.

HSB brf Skidbacken äger 400 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 343 140 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. Utöver elpriset tillkommer profilkostnad.

Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 68,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 160 521 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 343 140 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 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors kommun.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Markplaneringar; Ramp och byte av panel till cykelförråd
2015 Tvättstugerenoveringar; Renovering av bastu och hobbylokal; renovering, lekplatser, OVK
2016 Renoverat stödmur och nedfart vid garage Skidspåret 4
2017 Renoverat pannrum och påbörjat byte av stamventiler
2018 Slutfört renovering av pannrum, byte av stamventiler och lägenhetsventiler.
2018 Målning och ny belysning i trapphus. installation av postboxar, byte lägenhets- och entrédörrar samt nya lås.
2018 Satt upp nytt smidesräcke vid nedfart till garage.
2019 Slutfört utestående restpunkter från trapphusrenoveringen.
2019 Energideklaration genomförd med energiklass D
2022 Relining
2022 Asfaltering och breddning av parkeringsplatser
2023 Montering av 18 stolpar för elbilsladdning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför 2024 så bytte vi administrativ/ekonomisk förvaltare från HSB Norr till Fastum. Vi bytte även teknisk förvaltare från HSB Norr till EMFA. Vår förhoppning med bytena var att sänka kostnaderna och att få en bättre kontroll över ekonomin genom att bara betala för de tjänster vi behöver. Viktigt att komma ihåg är att även om vi inte har HSB Norr som förvaltare så är vi en HSB förening och har tillgång till ramavtal och rabatter.

Vid halvårsskiftet bytte vi även vicevärd. Mattias Norberg som under 11 år gjort ett utmärkt jobb slutade och Martin Paju har nu axlat den rollen.

Upphandlingsarbetet har börjat med att under 2025 byta tak på de tre sista fastigheterna. Vi ser även över möjligheten till att installera solceller på dessa tre tak.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 304 (301) medlemmar. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Under året har 23 medlemmar tillträtt samt 20 medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 överlåtelser. 7 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 434	8 538	7 687	7 313
Resultat efter finansiella poster	-759	-1 313	-2 623	-1 249
Soliditet (%)	2,1	3,8	6,4	12,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	640	578	509	491
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-2 659	-2 711	-2 942	-2 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-2 885	-2 941	-3 003	-2 602
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	55	-44	39
Räntekänslighet (%)**	4,9	5,6	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)**	212	194	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	91,1	90,9	0,0	0,0

* 2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren 2022 och 2021 inte är möjlig.

** Nyckeltalen anges inte för samtliga tidigare år pga saknade detaljuppgifter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter (inkl avgift baserad på individuell mätning samt balkongavgift) dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Visar hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1%. Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. .

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024. Detta beror på redovisningstekniska kostnader som avskrivningar. Enligt föreningens stadgar behöver inte avskrivningar täckas av årsavgifterna. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att minska kostnaderna och avgifterna är höjda med 8 % från januari 2025. Föreningen kommer att höja amortering av lån tack vare det positiva kassaflödet.

Det negativa resultatet har halverats mot föregående år. Om resultatet följer bbudgeten för 2025 så halveras det igen samt att sparande kommer att bli 105 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	508 869	2 004 831	1 676 879	-1 262 353	-1 313 016	1 615 210
enligt stämmobeslut				-1 313 016	1 313 016	0
enligt styrelsebeslut			207 000	-207 000		0
Årets resultat					-759 335	-759 335
Belopp vid årets utgång	508 869	2 004 831	1 883 879	-2 782 369	-759 335	855 875

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust efter avsättning till yttre fond	-2 782 369
årets förlust	-759 335
	-3 541 704

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 541 704
	-3 541 704

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	9 433 556	8 537 884
Övriga rörelseintäkter		9 634	2 323
Summa nettoomsättning		9 443 190	8 540 207

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-421 246	-585 743
Periodiskt underhåll	3	0	-413 996
Driftskostnader	4	-5 984 467	-5 701 767
Administrationskostnader	5	-91 578	-134 222
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-268 221	-300 199
Fastighetsskatt/avgift		-366 740	-358 417
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-7 132 252	-7 494 344
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 803 578	-1 697 657
Summa avskrivningar		-1 803 578	-1 697 657

Resultat före finansiella poster

507 360 **-651 794**

Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	7	0	200 400
Ränteintäkter		29 787	1 258
Räntekostnader		-1 296 482	-862 880
Summa kapitalnetto		-1 266 695	-661 222

Resultat efter finansiella poster

-759 335 **-1 313 016**

Årets resultat		-759 335	-1 313 016
-----------------------	--	-----------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	36 162 281	37 496 658
Inventarier	9	69 202	90 403
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	436 500
Summa materiella anläggningstillgångar		36 231 483	38 023 561
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 528 900	2 528 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 528 900	2 528 900
Summa anläggningstillgångar		38 760 383	40 552 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 312	4 641
Övriga fordringar	12	284 060	151 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	289 368	232 202
Avräkningskonto förvaltare		1 580 212	1 162 214
Summa kortfristiga fordringar		2 158 952	1 550 323
<i>Kassa och bank</i>		523 786	500 000
Summa omsättningstillgångar		2 682 738	2 050 323
SUMMA TILLGÅNGAR		41 443 121	42 602 784

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		2 513 700	2 513 700
Fond för yttre underhåll		1 883 879	1 676 879
Summa bundet eget kapital		4 397 579	4 190 579

Ansamlad förlust

Fritt eget kapital		-2 782 369	-1 262 353
Årets resultat		-759 335	-1 313 016
Summa ansamlad förlust		-3 541 704	-2 575 369

Summa eget kapital		855 875	1 615 210
---------------------------	--	----------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	27 877 853	22 207 248
Summa långfristiga skulder		27 877 853	22 207 248

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	10 859 000	17 293 355
Leverantörsskulder		472 408	667 713
Skatteskuld		40 675	34 665
Övriga skulder	15	0	11 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 337 310	773 537
Summa kortfristiga skulder		12 709 393	18 780 326

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 443 121	42 602 784
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	507 360	-651 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 803 578	1 697 657
Erhållen ränta	29 787	1 258
Erlagd ränta	-1 255 739	-841 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 084 986	205 218

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-190 631	-28 991
Förändring av rörelseskulder	322 678	-1 081 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 217 033	-905 379

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-11 500	-390 372
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 500	-390 372

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-763 750	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-763 750	-825 000

Årets kassaflöde	441 783	-2 120 751
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 662 214	3 782 965
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 103 997	1 662 214

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta..

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter *	8 265 008	7 421 352
Hysesintäkter	816 281	728 865
Elintäkter	336 067	342 315
Intäkter pantförskrivning och överlåtelseavgifter **	0	30 952
Intäkter gemensamhetsutrymmen	16 200	14 400
	9 433 556	8 537 884

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband, tv, el samt balkongavgift.

** Pantförskrivning och överlåtelseavgifter bruttoredovisas inte längre.

Not 3 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Underhåll av gemensamma utrymmen	0	28 087
Underhåll av installationer	0	73 673
Underhåll av markytor	0	312 236
	0	413 996

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, städning, bevakning, sotning	885 890	1 173 376
Trädgårdsskötsel	213 018	0
Snöröjning och halkbekämpning	553 202	544 458
El	946 617	848 012
Uppvärmning	1 543 264	1 412 934
Vatten och avlopp	601 423	559 823
Avfallshantering	412 842	340 230
Ekonomisk förvaltning, extern revision, underhållsplan	235 139	376 427
Försäkringskostnader	164 382	146 985
Kabel-tv	167 240	162 271
Bredband	130 040	137 251
Förbrukningsmaterial	131 409	0
	5 984 466	5 701 767

Not 5 Administrationskostnader

	2024	2023
Garageplatser extern, förbrukningsmaterial	0	25 438
Telefon och kontorsmaterial	6 438	16 975
Hemsida	6 248	0
Kundförluster	0	660
Risk- och bankkostnader	4 897	21 715
Årsredovisning, Bolagsverket mm	0	3 984
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	66 860	65 450
Övriga tjänster	7 136	0
	91 579	134 222

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2024	2023
Arvoden	105 978	148 466
Vicevärd	78 000	72 000
Revisionsarvode, internt	6 494	6 200
Övriga personalkostnader	20 475	6 412
Sociala kostnader	57 274	65 121
Utbildning	0	2 000
	268 221	300 199

Not 7 Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång

	2024	2023
HSB Vind	0	200 400
	0	200 400

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	70 997 394	64 236 519
Årets anskaffning	11 500	6 760 875
Omklassificeringar	436 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 445 394	70 997 394
Ingående avskrivningar	-34 004 655	-32 328 200
Årets avskrivningar	-1 782 377	-1 676 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 787 032	-34 004 655
Mark	503 919	503 919
Utgående värde mark	503 919	503 919
Utgående redovisat värde	36 162 281	37 496 658
Taxeringsvärden byggnader	144 556 000	144 556 000
Taxeringsvärden mark	89 029 000	89 029 000
	233 585 000	233 585 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	434 962	434 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 962	434 962
Ingående avskrivningar	-344 559	-323 358
Årets avskrivningar	-21 201	-21 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 760	-344 559
Utgående redovisat värde	69 202	90 403

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	436 500	6 807 003
Årets aktivering	-448 000	-6 760 875
Relining	0	-46 128
Laddstolpar	11 500	436 500
	0	436 500

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	2 528 400	2 528 400
	2 528 900	2 528 900

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	111 773	42 141
Mervärdesskatt	2 606	109 125
Fordran på leverantör	169 681	0
	284 060	151 266

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel tv	42 022	41 810
Bredband	26 010	26 010
Försäkring	169 681	164 382
Ekonomisk förvaltning	48 737	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 918	0
	289 368	232 202

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	0,60	2024-03-28	0	4 225 000
SBAB	4,65	2024-10-16	0	5 269 605
SBAB	3,12	2025-07-09	5 700 000	5 820 000
Stadshypotek	0,75	2025-07-30	2 675 000	2 775 000
Stadshypotek	1,17	2025-10-30	1 908 000	2 052 000
Stadshypotek	4,07	2027-09-30	4 634 248	4 730 248
Stadshypotek	3,67	2028-01-30	7 290 000	7 410 000
Nordea	3,63	2029-01-17	7 200 000	7 218 750
SBAB	3,06	2029-11-09	9 329 605	0
Avgår: kortfristig del			-10 859 000	-17 293 355
			27 877 853	22 207 248

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 10 283 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 940 000 kr, varav 364 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Källskatt på arvoden och löner	0	5 400
Arbetsgivaravgifter	0	5 656
	0	11 056

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	134 955	94 212
BoRevision, extern revision	19 100	19 100
Bredband, föreningens	6 500	0
El	311 034	263 217
Uppvärmning	208 967	212 846
Snöröjning	60 193	0
Reparationer	85 940	0
Vatten och avlopp	54 650	0
Avfallshantering	68 906	0
Förutbetalda avgifter och hyror	387 065	184 163
	1 337 310	773 538

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	41 298 000	41 298 000
	41 298 000	41 298 000

Not 18 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Umeå, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Håkan Dahlqvist

Erik Steinvall

Mats Landgren

Klara Mogensen

Anthony Sorsa

Tony Holmberg

Katarina Tomic

Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Olof Öhgren

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_HSB_BRF_Skidbacken_i_Umeå.pdf

Kvittensen skapad: 2025-06-05 13:36:14

Dokumentet är undertecknat av:

	CHRIS DANIEL ANTHONY SORSA (19920412XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-03 15:49:02
	Mats Landgren (19620629XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-04 06:57:02
	TONY HOLMBERG (19711129XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-03 16:43:18
	HÅKAN DAHLQVIST (19660310XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-03 16:27:27
	KATARINA TOMIC (19780610XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-04 18:18:21
	ERIK STEINVALL (19790110XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-04 11:10:11
	OLLE KARLSSON (19491218XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-03 16:55:41
	KLARA MOGENSEN (19910427XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-03 16:29:34
	OLOF ÖGREN (19540628XXXX) Revisor	2025-06-04 10:57:37
	Richard Waldemar Olsson (19810626XXXX) Revisor	2025-06-05 13:36:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_HSB_BRF_Skidbacken_i_Umeå.pdf (1276621 byte)

999C24CD54040F9A9586DF5393AA0E691D4E44A46F4D1E1E5AD5E09C012021AE444AE6DAB0EB89E0B4CB
C332A833449B6F4D502CC987211796E621C4C0B523A1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skidbacken i Umeå, org.nr. 794000-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skidbacken 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. Revisoremas 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 Skidbacken 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 revisionssed 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Öhgren
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: HSB Brf Skidbacken i Umeå RB sign. 2024.pdf

Kvittensen skapad: 2025-06-05 14:03:56

Dokumentet är undertecknat av:



Richard Waldemar Olsson (19810626XXXX) Revisor

2025-06-05 14:03:56



OLOF ÖGREN (19540628XXXX) Revisor

2025-06-05 13:51:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
HSB Brf Skidbacken i Umeå RB sign. 2024.pdf (161395 byte)

8198B69EFC09D9A5F8CAD71D639719A97F5E243179AA0D835BCEB1ECB1A83E763B587A76F3A733FE727F
73F052E0A9CC2D8DA08253F6618CE71D25F63F1F23B5

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support