



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Hässjan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hässjan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716463-7865 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HISSJÖN 2:32	1991-01-09	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 664
3	förråd	9
12	carports	0
6	gästparkeringar	0
5	släpvagnsparkeringar	0
22	parkeringsplatser	0

Totalt 72 objekt **1 673**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Hörnberg	Ordförande	2024-11-21	
Mikael Hörnberg	Ledamot	2024-06-26	
Elin Pettersson	Ordförande	2022-06-21	2024-06-26
Elin Pettersson	Ledamot	2019-06-04	2024-11-21
Linnéa Björn	Ordförande	2024-06-26	2024-11-21
Linnéa Björn	Ledamot	2024-06-26	
Marianne Karlsson	Ledamot	2021-11-20	2024-06-26
Anders Holma	Ledamot	2024-06-26	
Patrik Hultkvist	Ledamot	2022-06-21	2024-06-26
Christoffer Björklund	Ledamot	2023-07-07	2024-06-26
Miriam Marklin	Ledamot	2022-10-12	
Sofia Graeve	Ledamot	2024-06-26	
Susanne Hörnberg	Suppleant	2024-06-26	
Anna Flumé	Suppleant	2023-07-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Hörnberg, Anders Holma och Linnea Björn.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Holma, Mikael Hörnberg, Linnéa Björn och Sofia Graeve.

Revisorer har varit: Liselott Holm med Anna-Karin Grahn som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Niklas Enqvist (sammankallande) samt Johan Nyholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.



Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte elpanna
2021	Installerat fallskyddsräcken på samtliga huskroppars tak
2022	Lagat läckage på vattenrör i kulvert samt bytt 2 expansionskärl
2022	Cylinder- och nyckelbyte, reparation av motorvärmastolkar, justering av värmepump/elpanna
2023	Byte av tak på två byggnader (pågående projekt), genomförd OVK, staket för sopkärl, tätning av rör tillhörande värmeanläggning i pannrum
2024	Fortsatt byte av tak
2024	Kanalrensning och OVK. Byte av lyktstolpsarmaturer.

Föreningens pågående takbyte förväntas slutföras under 2025 och finansieras med banklån.

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

- Slutföra byte av tak.
- Åtgärda sydöstra brunnen på parkeringen
- Byte av balkongdörrar
- Asfaltering
- Byte av fläktaggregat i alla lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	128	302	272	328	410
Skuldsättning, kr/kvm	7 057	6 034	4 968	5 128	5 288
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 057	6 034	4 968	5 128	5 288
Räntekänslighet, %	6	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	248	246	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 120	1 077	995	976	976
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 166	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 936	1 939	1 768	1 745	1 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	83	-12	-51	241
Soliditet, %	32	35	40	40	39

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).

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre kostnader för fastighetsskötsel och underhåll.

Föreningens kassaflöde är negativt med -786 649 kr vilket främst beror investeringar kopplat till föreningens takprojekt. Projektet finansieras med banklån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 659 996	0	0	1 659 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 004 764	0	29 000	2 033 764
S:a bundet eget kapital, kr	3 664 760	0	29 000	3 693 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 223 565	83 085	-29 000	2 277 651
Årets resultat, kr	83 085	-83 085	-169 805	-169 805
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 306 650	0	-198 805	2 107 846
S:a eget kapital, kr	5 971 410	0	-169 805	5 801 606

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 000 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	2 306 651
Årets resultat, kr	-169 805
Reservation till underhållsfond, kr	-29 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 107 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 107 846

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 936 415	1 851 878
Övriga rörelseintäkter		3 717	3 500
Summa Rörelseintäkter		1 940 132	1 855 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 255 294	-1 002 378
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 764	-104 748
Personalkostnader	Not 5	-65 792	-71 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-382 017	-382 017
Summa Rörelsekostnader		-1 766 867	-1 561 008
Rörelseresultat		173 265	294 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 985	51 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-377 055	-263 244
Summa Finansiella poster		-343 070	-211 285
Resultat efter finansiella poster		-169 805	83 086
Resultat före skatt		-169 805	83 086
Årets resultat		-169 805	83 086



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	12 862 757	13 244 774
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	3 715 648	1 665 120
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 578 405	14 909 894

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

16 578 905 14 910 394

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 216 871	539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 826	19 842
Summa Kortfristiga fordringar		1 238 697	20 441

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	330 057	2 315 506
Summa Kassa och bank		330 057	2 315 506

Summa Omsättningstillgångar

1 568 754 2 335 947

Summa Tillgångar

18 147 659 17 246 342



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 659 996	1 659 996
Fond för yttre underhåll	2 033 764	2 004 764
Summa Bundet eget kapital	3 693 760	3 664 760

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 277 651	2 223 565
Årets resultat	-169 805	83 085
Summa Fritt eget kapital	2 107 846	2 306 651

Summa Eget kapital	5 801 606	5 971 411
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 974 000	9 763 100
Summa Långfristiga skulder		5 974 000	9 763 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 769 100	278 000
Leverantörsskulder		207 639	819 147
Skatteskulder		2 454	8 086
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	108 642	105 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	284 218	301 368
Summa Kortfristiga skulder		6 372 053	1 511 831

Summa Skulder		12 346 053	11 274 931
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		18 147 659	17 246 342
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173 265	294 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 017	382 017
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	382 017	382 017
Erhållen ränta	33 985	51 959
Erlagd ränta	-370 450	-240 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 817	487 754
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 727	-770
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-637 483	562 360
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-640 210	561 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-421 392	1 049 344
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 050 528	-1 633 245
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 050 528	-1 633 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 702 000	1 729 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 702 000	1 729 500
Årets kassaflöde	-769 920	1 145 599
Likvida medel vid årets början	2 315 506	1 169 907
Likvida medel vid årets slut	1 545 586	2 315 506



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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	1 821 552	1 705 536
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	41 326	87 307
	Hyror garage och parkeringsplatser	77 292	77 292
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	1 983	1 984
	Övriga primära intäkter	22 753	6 622
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 964 906	1 878 741
	Hyresbortfall	-11 954	-10 267
	Avsatt till inre fond	-16 536	-16 596
	<i>Summa</i>	-28 490	-26 863
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 936 415	1 851 878

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-155 659	-57 813
	Snö och halk-bekämpning	-129 856	-145 458
	Reparationer	-263 350	-77 529
	Planerat underhåll	0	-36 814
	Försäkringsskador	0	-2 500
	El	-74 702	-142 407
	Uppvärmning	-229 905	-163 590
	Vatten	-107 618	-103 506
	Sophämtning	-46 021	-27 565
	Fastighetsförsäkring	-63 481	-57 710
	Kabel-TV och bredband	0	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 104	-34 104
	Förvaltningsavtalskostnader	-150 600	-153 381
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	0	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 255 294	-1 002 378

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	-10 964	-69 696
	Administrationskostnader	-5 538	-4 816
	Extern revision	-14 335	-10 990
	Medlemsavgifter	-11 200	0
	Föreningsverksamhet	-1 200	-2 051
	Övriga förvaltningskostnader	-20 527	-17 196
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 764	-104 749
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-51 172	-52 132
	Sociala avgifter	-14 620	-15 733
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 792	-71 865
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	-355 620	-355 620
	Avskrivning på markanläggning	-26 397	-26 397
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-382 017	-382 017
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	33 985	51 959
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 985	51 959
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	-376 963	-263 244
	Övriga räntekostnader	-92	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-377 055	-263 244

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 605 504	20 605 504
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 551 000	1 551 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	791 915	791 915
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 948 419	22 948 419
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 703 645	-9 321 627
	Årets avskrivningar	-382 017	-382 017
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 085 662	-9 703 645
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 862 757	13 244 774
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 768 000	1 768 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 368 000	11 368 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 030 000	19 030 000
	Varav i eget förvar	-5 356 000	-5 356 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 674 000	13 674 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 665 120	31 875
	Årets investeringar	2 050 528	1 633 245
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 715 648	1 665 120
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 215 529	0
	Övriga fordringar	1 342	539
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 216 871	539
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 826	19 842
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	21 826	19 842

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto Collector	234 586	226 221
Bannkonto Nordea	95 471	2 089 285
<i>Summa Kassa och bank</i>	330 057	2 315 506

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,97%	2025-06-01	3 651 100	140 000
Stadshypotek	4,83%	2026-07-30	1 987 500	10 000
Stadshypotek	4,48%	2025-06-01	1 980 000	40 000
Stadshypotek	4,51%	2026-12-01	4 124 500	128 000
			11 743 100	318 000

Långfristig del	5 974 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	138 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 631 100
Kortfristig del	5 769 100
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	318 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 272 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	108 148	104 609
Övriga kortfristiga skulder	494	620
<i>Summa Övriga skulder</i>	108 642	105 229

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	136 551	130 577
Upplupna räntekostnader	46 126	39 521
Övriga upplupna kostnader	101 541	131 270
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	284 218	301 368

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 Hässjan i Umeå, org.nr. 716463-7865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hässjan 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 Hässjan 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselott Holm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

EMILY LILJEBRO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:24:50



MIRIAM MARKLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:13:11



LINNÉA BJÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:38:19



MIKAEL HÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:30:45



SOFIA GRAEVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 20:05:18



LISELOTT HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 13:40:59



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:49:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LISELOTT HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:31:50



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 08:52:29



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.