



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Karbinen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Karbinen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0909 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KARBINEN 11	1949-01-01	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	förråd	17
4	lokaler (hyresrätt)	115
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 107
6	lägenheter (hyresrätt)	253
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	121
19	Garageplatser	304
1	Fritidsrum	17

Totalt 103 objekt **4 934**

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 18 st 2 rok, 23 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Lindahl	Ordförande	2019-05-22
Bertil Sawert	HSB-Ledamot	2019-05-09
Gunnar Strindlund	Ledamot	2023-06-15
Mikael Albinsson	Ledamot	2024-06-13
Anders Vännman	Ledamot	2019-05-22
Sam Rudholm	Ledamot	2023-06-15
Lisbeth Lundahl Kallos	Suppleant	2022-06-27
Gunnar Johansson	Suppleant	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Vännman, Sam Rudholm, Gunnar Strindlund och Gunnar Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Strindlund, Mikael Albinsson, Annika Lindahl och Anders Vännman.

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

Valberedning har varit: Bettina Marie R Jobin (sammankallande), Filip Oskarsson och Marine Forsman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen löpande.

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 2024-08-29.

Under året har föreningen bytt expansionskärl i undercentral samt installerat ett nytt styrsystem för värme (DUC).



De senaste åren har föreningen utfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2022	Relining av stammar i bottenplattan samtliga hus
2021-23	Renovering av fönster och fasad, balkonginglasningar, bytt tilläggsisolering och och installerat FTX-ventilation
2020	Spolning och filmning av stammar
2019	Byte av trapphusbelysning
2018	Energiåtgärder och montering eldspjäll
2015	Tvättstugebokningssystem, skorstensrenovering
2014	Bastu & relaxavdelning, nya garageportar
2007	Takbyte
2005	Dräneringsarbete, ombyggnation tvättstugor
2001	Utbyggnad balkonger

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

Årtal	Åtgärd
2025	Takrenovering garagelängan, nya elcentraler, översyn dränering
2025-27	Översyn laddstolpar elbilar, målning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Karbinen äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 34 314 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget.

Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 6,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 17 974 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 34 314 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	30	77	126	179
Skuldsättning, kr/kvm	8 908	9 062	9 929	3 986	1 200
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 396	10 503	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	195	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	926	791	706	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	997	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 913	4 516	3 944	3 546	3 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	-766	-747	5	-98	241
Soliditet, %	6	8	6	11	41

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. för 2024 justerades nyckeltalet med kostnader för radonmätning samt försäkringskostnader.

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 ökade räntekostnader samt ökade avskrivningar pga det stora fasad- och energiprojektet som slutfördes 2023.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m² vilket är enligt den rekommenderade nivån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparat har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna 9% 2024 samt 3,5 % 2025.

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	85 397	0	0	85 397
Upplåtelseavgifter, kr	333 288	0	0	333 288
Underhållsfond, kr	2 377 560	0	58 031	2 435 592
S:a bundet eget kapital, kr	2 796 245	0	58 031	2 854 277
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 637 344	-747 401	-58 031	831 912
Årets resultat, kr	-747 401	747 401	-765 558	-765 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	889 943	0	-823 589	66 354
S:a eget kapital, kr	3 686 188	0	-765 558	2 920 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 969 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	889 943
Årets resultat, kr	-765 558
Reservation till underhållsfond, kr	-139 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 969
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	66 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	66 354
------------------------------------	---------------

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



RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 912 965	4 523 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 610	6 203
Summa Rörelseintäkter		4 921 575	4 529 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 660 305	-2 666 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 096	-157 240
Personalkostnader	Not 6	-183 263	-177 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 332 861	-526 306
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-266 927
Summa Rörelsekostnader		-4 322 525	-3 794 266
Rörelseresultat		599 050	735 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 576	5 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 401 184	-1 488 930
Summa Finansiella poster		-1 364 608	-1 483 076
Resultat efter finansiella poster		-765 558	-747 401
Resultat före skatt		-765 558	-747 401
Årets resultat		-765 558	-747 401



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	45 708 366	46 177 849
Summa Materiella anläggningstillgångar		45 708 366	46 177 849

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	264 500	264 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		264 500	264 500

Summa Anläggningstillgångar		45 972 866	46 442 349
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 480	2 808
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 043 394	1 666 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	119 333	118 631
Summa Kortfristiga fordringar		1 172 207	1 787 883

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 100 000

Summa Omsättningstillgångar		2 172 207	2 887 883
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		48 145 073	49 330 232
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	418 685	418 685
Fond för yttre underhåll	2 435 592	2 377 560
Summa Bundet eget kapital	2 854 277	2 796 245

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	831 912	1 637 344
Årets resultat	-765 558	-747 401
Summa Fritt eget kapital	66 354	889 943

Summa Eget kapital	2 920 630	3 686 188
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 463 225	19 801 385
Summa Långfristiga skulder		19 463 225	19 801 385

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 489 056	24 604 268
Leverantörsskulder		289 600	128 306
Skatteskulder		12 811	11 015
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	178 092	179 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	791 659	919 878
Summa Kortfristiga skulder		25 761 217	25 842 659

Summa Skulder		45 224 442	45 644 044
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		48 145 073	49 330 232
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	599 050	735 675
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 332 861	526 306
Restvärdesavskrivningar	0	266 927
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 332 861	793 233
Erhållen ränta	38 269	1 936
Erlagd ränta	-1 401 087	-1 462 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	569 093	68 616
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 535	-6 100
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 674	-3 207 828
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	24 139	-3 213 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 232	-3 145 312
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-863 378	-10 821 001
Erhållna bidrag	0	15 599 100
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-863 378	4 778 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-453 372	-1 563 372
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-453 372	-1 563 372
Årets kassaflöde	-723 518	69 415
Likvida medel vid årets början	2 701 062	2 631 646
Likvida medel vid årets slut	1 977 544	2 701 062

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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	4 113 408	3 773 844
	Årsavgifter lokaler	155 232	142 416
	Hyror bostäder	410 388	375 266
	Hyror lokaler	36 480	35 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	205 802	200 471
	Hyror övrigt	19 530	25 836
	Övriga primära intäkter	20 451	19 164
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 961 291	4 572 397
	Hyresbortfall	-48 326	-48 659
	<i>Summa</i>	-48 326	-48 659
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 912 965	4 523 738

* i årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, kall- och varmvatten, värme, bredband och kabeltv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Vidarefakturerering	8 610	6 203
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 610	6 203

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-383 758	-363 410
	Snö och halk-bekämpning	-183 598	-318 624
	Reparationer	-153 957	-152 254
	Planerat underhåll	-80 969	-45 485
	Försäkringsskador	-62 519	0
	El	-159 887	-151 543
	Uppvärmning	-582 289	-562 184
	Vatten	-258 962	-239 357
	Sophämtning	-173 001	-193 749
	Fastighetsförsäkring	-70 232	-64 564
	Kabel-TV och bredband	-168 548	-169 005
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 110	-129 199
	Förvaltningsavtalskostnader	-250 476	-277 213
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 660 305	-2 666 587
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-27 772
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 887	0
	Administrationskostnader	-23 597	-20 177
	Extern revision	-11 500	-22 450
	Medlemsavgifter	-24 100	-24 100
	Föreningsverksamhet	-7 926	-2 918
	Övriga förvaltningskostnader	-65 085	-59 823
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-146 096	-157 240
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 400	-5 350
	Övriga arvoden	-141 278	-135 948
	Sociala avgifter	-36 585	-35 908
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-183 263	-177 206
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-266 927
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-266 927

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	34 712	3 918
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 864	1 936
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 576	5 854
Not 9	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	-1 401 144	-1 488 930
	Övriga räntekostnader	-40	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 401 184	-1 488 930
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 985 974	22 027 152
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	994 051	994 051
	Årets investeringar: energigätgärder	863 378	35 958 821
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 875 402	59 012 024
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 834 176	-12 846 773
	Årets avskrivningar	-1 332 861	-526 306
	Omklassificeringar	0	-538 904
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 167 036	-13 911 983
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 708 366	45 100 042
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 016 000	1 016 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 600 000	26 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	622 000	622 000
	<i>Summa</i>	86 238 000	86 238 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 600 000	67 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 600 000	67 600 000

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andel i HSB Vind	264 000	264 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	264 500	264 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	977 544	1 601 062
	Övriga fordringar	65 850	65 382
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 043 394	1 666 444
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	72 343	70 232
	Upplupna ränteintäkter	2 225	3 918
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 765	44 481
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	119 333	118 631
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 100 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 100 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,76%	2025-10-03	14 850 000	0
Nordea	3,85%	2025-12-17	3 930 000	40 000
Nordea	3,07%	2026-05-20	7 451 500	75 400
Nordea	3,0%	2025-12-18	5 370 896	75 212
Nordea	3,06%	2027-05-19	12 349 885	262 760
			43 952 281	453 372
Långfristig del			19 463 225	
Nästa års amortering av långfristig skuld			338 160	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 150 896	
Kortfristig del			24 489 056	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			453 372	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 813 488	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,02%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 228	252
Inre fond	176 864	176 864
Övriga kortfristiga skulder	0	2 076
<i>Summa Övriga skulder</i>	178 092	179 192

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	373 192	383 352
Upplupna räntekostnader	199 208	199 111
Övriga upplupna kostnader	219 259	337 415
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	791 659	919 878

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 Karbinen i Umeå, org.nr. 794000-0909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karbinen 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 uppger, 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. Risken 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 Karbinen 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

Karin Danielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNIKA LINDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:51:10



MIKAEL ALBINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:14:17



BERTIL SAWERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:36:16



GUNNAR STRINDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:02:49



SAM RUDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:26:20



ANDERS VÄNNMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:50:50



KARIN DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:55:16



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:10:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KARIN DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:58:56



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:07:14



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.