



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kärnan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kärnan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-1677 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten samt byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KÄRNAN 1	1983-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 419
15	förråd	60
71	garageplatser	1 184
65	p-platser	0
Totalt 255 objekt		10 663

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 24 st 2 rok, 41 st 3 rok, 28 st 4 rok, 8 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Kram	Ordförande	2023-12-04	
Bertil Sawert	Ledamot	2016-06-09	2024-06-03
Kjell-Erik Jönsson	Ledamot	2022-06-10	2024-06-20
Reidar Lindholm	Ledamot	2023-12-04	2024-06-20
Ann Dolling	Ledamot	2022-06-10	
Gun Berglund	Ledamot	2023-12-04	
Bengt-Göran Vestberg	Ledamot	2019-06-03	2024-06-20
Lillemor Dahlgren	Ledamot	2023-12-04	
Mattias Renberg	Ledamot	2024-06-20	
Mattias Månsson	Ledamot	2024-06-18	
Tobias Karlsson	Ledamot	2022-06-10	2024-06-20
Tobias Karlsson	Suppleant	2024-06-20	
Denniz Üzümler	Suppleant	2023-12-04	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Dolling, Gun Berglund och Kristina Kram.

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

Valberedning har varit: Petra Mörtvik (sammankallande) samt Christina Holmgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i juni 2024.

HSB Vind i Umeå Ekonomisk förening

HSB Brf Kärnan äger 120 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 102 942 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 20,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 53 921 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 102 942 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.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Byte av värmekulvert
2016-2017	Energibesparningsprojekt
2018	Uppgradering av fibernät
2020	Byte till ledbelysning i trapphus
2020	Renovering av garage
2020	Energideklaration
2020	OVK
2020	Kamerabevakning garage och parkering
2022	Nytt passersystem till garaget
2022	Byte till ledarmaturer utomhus
2022	Installation av 6 elbilsaddare
2022	Färdigställt fönsterbyte och terassdörrar

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

- Ombyggnad av terasslådor
- Eventuellt byte av hissar. Hissarna är besiktigade t.o.m februari 2026. Om behovet finns kommer hissarna därefter att bytas. Åtgärden kommer finansieras med egna likvida medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	246	232	315	315	244
Skuldsättning, kr/kvm	4 812	5 060	5 806	4 841	4 910
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 447	5 746	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	161	154	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	816	778	733	712	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 369	7 999	7 773	7 559	7 293
Resultat efter finansiella poster, tkr	509	609	776	7 552	-644
Soliditet, %	19	17	16	17	15

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.

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	1 885 600	0	0	1 885 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	757 219	0	-83 410	673 809
S:a bundet eget kapital, kr	2 642 819	0	-83 410	2 559 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 356 916	608 549	83 410	9 048 875
Årets resultat, kr	608 549	-608 549	508 841	508 841
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 965 465	0	592 251	9 557 716
S:a eget kapital, kr	11 608 284	0	508 841	12 117 125

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 432 000 kr samt ianspråktagande skett med 515 410 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	8 965 465
Årets resultat, kr	508 841
Reservation till underhållsfond, kr	-432 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	515 410
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 557 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 557 716

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	8 368 722	8 007 359	
Summa Rörelseintäkter		8 368 722	8 007 359	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-4 629 314	-4 240 625	
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 882	-113 483	
Personalkostnader	Not 5	-256 812	-259 667	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 598 121	-1 598 121	
Summa Rörelsekostnader		-6 604 129	-6 211 896	
Rörelseresultat		1 764 592	1 795 463	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	70 163	52 601	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 325 914	-1 239 515	
Summa Finansiella poster		-1 255 751	-1 186 914	
Resultat efter finansiella poster		508 841	608 549	
Resultat före skatt		508 841	608 549	
Årets resultat		508 841	608 549	



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	58 432 057	60 020 318
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	36 974	46 834
Summa Materiella anläggningstillgångar		58 469 031	60 067 152

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		793 500	793 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		793 500	793 500

Summa Anläggningstillgångar

59 262 531 60 860 652

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 118	1 920
Aktuell skattefordran		0	72
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 968 576	4 014 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	264 810	252 946
Summa Kortfristiga fordringar		3 236 504	4 269 582

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 500 000	2 000 000

Summa Omsättningstillgångar

5 736 504 6 269 582

Summa Tillgångar

64 999 036 67 130 234



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 885 600	1 885 600
Fond för yttre underhåll	673 809	757 219
Summa Bundet eget kapital	2 559 409	2 642 819

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 048 875	8 356 916
Årets resultat	508 841	608 549
Summa Fritt eget kapital	9 557 716	8 965 465

Summa Eget kapital	12 117 126	11 608 284
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 820 000	25 941 868
Summa Långfristiga skulder		6 820 000	25 941 868

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		44 485 618	28 177 250
Leverantörsskulder		342 590	247 467
Skatteskulder		4 192	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	91 097	81 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 138 413	1 073 901
Summa Kortfristiga skulder		46 061 910	29 580 082

Summa Skulder		52 881 910	55 521 950
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		64 999 036	67 130 234
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 764 592	1 795 464
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 598 121	1 598 121
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 598 121	1 598 121
Erhållen ränta	71 733	40 501
Erlagd ränta	-1 292 290	-1 196 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 142 156	2 237 426
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 168	28 099
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	139 836	-261 351
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	111 668	-233 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 253 825	2 004 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 813 500	-1 033 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 813 500	-1 033 500
Årets kassaflöde	-559 675	970 674
Likvida medel vid årets början	5 980 182	5 009 507
Likvida medel vid årets slut	5 420 506	5 980 182



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.

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	22920 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 469 922	7 114 140
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	218 406	218 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	588 063	580 600
	Hyror förbrukningsbaserad	-408	9 368
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	42 720	45 470
	Övriga primära intäkter	60 995	45 605
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 379 698	8 013 583
	Hyresbortfall	-10 976	-6 224
	<i>Summa</i>	-10 976	-6 224
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 368 722	8 007 359

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-634 817	-613 552
	Snö och halk-bekämpning	-278 322	-311 789
	Reparationer	-358 400	-377 317
	Planerat underhåll	-515 410	-273 981
	Försäkringsskador	0	-3 888
	El	-258 311	-202 433
	Uppvärmning	-1 037 965	-1 035 673
	Vatten	-418 686	-409 241
	Sophämtning	-271 422	-245 160
	Fastighetsförsäkring	-193 143	-178 762
	Kabel-TV och bredband	-190 077	-187 487
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-187 870	-183 606
	Förvaltningsavtalskostnader	-284 891	-211 385
	Övriga driftkostnader	0	-6 353
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 629 314	-4 240 625

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	-18 998	-435
	Administrationskostnader	-14 735	-20 780
	Extern revision	-14 181	-14 294
	Konsultkostnader	0	-3 150
	Medlemsavgifter	-35 200	-35 200
	Föreningsverksamhet	-18 872	-5 878
	Övriga förvaltningskostnader	-17 896	-33 746
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 882	-113 483
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-9 000
	Övriga arvoden	-216 258	-203 725
	Löner och övriga ersättningar	-6 075	-683
	Sociala avgifter	-34 479	-46 259
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-256 812	-259 667
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	-1 422 507	-1 422 507
	Avskrivning på markanläggning	-165 754	-165 754
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 860	-9 860
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 598 121	-1 598 121
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 530	0
	Ränteintäkter placeringar	58 027	47 105
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 606	5 496
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	70 163	52 601

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	-1 325 754	-1 239 515
	Övriga räntekostnader	-160	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 325 914	-1 239 515
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 708 800	67 708 800
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 091 537	2 091 537
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 953 208	7 953 208
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	77 753 545	77 753 545
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 733 227	-16 144 966
	Årets avskrivningar	-1 588 261	-1 588 261
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 321 488	-17 733 227
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 432 057	60 020 318
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 667 000	1 667 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	168 000	168 000
	<i>Summa</i>	156 835 000	156 835 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 003 100	58 003 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 003 100	58 003 100
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	166 582	166 582
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	166 582	166 582
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-119 748	-109 888
	Årets avskrivningar	-9 860	-9 860
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-129 608	-119 748
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 974	46 834

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 920 506

3 980 182

Övriga fordringar

48 070

34 462

*Summa Övriga fordringar***2 968 576****4 014 644**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

10 530

12 100

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

254 280

240 846

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***264 810****252 946**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

2 500 000

2 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***2 500 000****2 000 000**

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	3,28%	2025-04-30	5 203 750	57 500
Nordea	2,83%	2025-10-16	9 400 000	120 000
Nordea	3,97%	2026-02-18	3 780 000	80 000
Nordea	3,72%	2026-01-21	3 200 000	80 000
Nordea	4,3%	2025-11-19	11 418 889	250 000
Stadshypotek	0,62%	2025-01-30	11 650 479	256 000
Nordea	3,0%	2025-03-15	3 780 000	80 000
Stadshypotek	0,81%	2025-09-01	2 872 500	30 000
			51 305 618	953 500

Långfristig del

6 820 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

160 000

Lån som ska konverteras inom ett år

44 325 618

Kortfristig del

44 485 618

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

953 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 814 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,74%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	3 645	4 124
	Källskatt	5 759	8 211
	Inre fond	67 569	67 569
	Övriga kortfristiga skulder	14 123	1 560
	<i>Summa Övriga skulder</i>	91 097	81 464
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	629 106	646 502
	Upplupna räntekostnader	180 675	147 051
	Övriga upplupna kostnader	328 632	280 348
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 138 413	1 073 901

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 Kärlan i Umeå, org.nr. 716415-1677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärlan 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. Revisorenas 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kärnan 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Ljungblad
Av föreningen vald revisor

Per Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KRISTINA KRAM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:29:00



MATTIAS RENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 18:46:30



ANN DOLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 08:19:00



LILLEMOR DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:52:00



MATTIAS MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:30:46



GUN BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 11:10:31



LEIF LJUNGBLAHD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:23:34



PER NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:16:11



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:18:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LEIF LJUNGBLAHD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:32:19



PER NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:55:04



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:17:36



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.