



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Axtorp i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Axtorp i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0875 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KONTROLLEN 4	1958-01-01	1958

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 480
4	lokaler (hyresrätt)	137
20	garageplatser	304
4	garageplatser (laddplats)	80
4	carportplatser	0
2	carportplatser (laddplats)	0
28	p-platser	0
2	p-platser (laddplats)	0
Totalt 121 objekt		5 001

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 21 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pasi Mäkeläinen	Ordförande	2024-05-30
Patrik Ulvdal	Ledamot	2023-05-31
Fredrik Östman	Ledamot	2024-05-30
Elin Nordström	Ledamot	2023-12-12
Erik Reinholdt	Ledamot	2019-05-28
Stefan Nilsson	HSB-ledamot	2020-06-23
Carina Pettersson	Suppleant	2024-05-30
Fredrik Östman	Suppleant	2023-12-12
Linn Hörnlund	Suppleant	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pasi Mäkeläinen, Erik Reinholdt, Patrik Ulvdal, Linn Hörnlund samt suppleanterna Fredrik Östman och Carina Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pasi Mäkeläinen, Elin Nordström, Erik Reinholdt och Patrik Ulvdal.

Revisorer har varit: Dan Brändström med Carin Magnhagen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Göran Sjöberg (sammankallande), Robert Gabrielsson samt Annika Hedblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Till stämman inkom följande motioner:

1. Ansluta föreningen till HSB:s störningsjour - avslag
2. Montera trafikspeglar vid utfarter - medlemmen drog tillbaka motionen
3. Investera i en solcellsanläggning - bifall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +17%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ny dränering samt tätskikt på källarvägg mot skyddsrum på Axtorpsvägen 11
- Installation av IMD
- Installation av solcellsanläggning
- Installation av laddplatser för elbilar

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 under hösten-24. Då konstaterades att det finns ett behov att byta garageportar och senare även balkongdörrar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Bytt inre källardörr, byggt ut lekpark, genomfört obligatorisk ventilationskontroll
2017	Renovering av balkonger, spolning avloppsstammar, energiegenomgång
2018	Renovering och målning av balkonger, grundlig fasadbesiktning. Mätning av radonhalt. Resultaten ligger långt under gränsvärden för lägenheter.
2019	Plåtinklädnad skorsten och tätning vippbultar
2020	Byte av två tvättmaskiner
2022	Energiförbättringsarbeten
2022	Fasad och ventilation
2023	Byte av kallvattenledningar i alla hus
2023	Bytt tvättmaskin och torktumlare i hus 13

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byta garageportar
- Renovera trapphus och källarplan
- Föreningen installerar laddbox för elbil till de medlemmar som har behov av det

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade rörelse- och räntekostnader men även bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar.

Föreningens kassaflöde är negativt med -61 664 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 8% från och med 2025-01-01. Den upprättade likviditetsbudgeten för 2025 påvisar även ett positivt kassaflöde.

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	160 345	0	0	160 345
Upplåtelseavgifter, kr	937 540	0	0	937 540
Underhållsfond, kr	4 185 719	0	-156 338	4 029 382
S:a bundet eget kapital, kr	5 283 604	0	-156 338	5 127 267
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 508 806	-971 418	156 338	693 725
Årets resultat, kr	-971 418	971 418	-907 614	-907 614
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	537 388	0	-751 276	-213 889
S:a eget kapital, kr	5 820 992	0	-907 614	4 913 378

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 8 000 kr samt ianspråktagande skett med 164 338 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	537 388
Årets resultat, kr	-907 614
Reservation till underhållsfond, kr	-8 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 338
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-213 888

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-213 888
------------------------------------	-----------------

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	4 740 902	4 181 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	252 165
Summa Rörelseintäkter		4 740 902	4 433 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 398 847	-2 256 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 462	-80 921
Personalkostnader	Not 6	-191 769	-188 167
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 511 634	-1 494 529
Summa Rörelsekostnader		-4 199 712	-4 020 000
Rörelseresultat		541 191	413 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 211	26 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 464 016	-1 411 823
Summa Finansiella poster		-1 448 805	-1 385 126
Resultat efter finansiella poster		-907 614	-971 419
Resultat före skatt		-907 614	-971 419
Årets resultat		-907 614	-971 419



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	42 473 134	43 062 248
Summa Materiella anläggningstillgångar		42 473 134	43 062 248

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

42 473 634 43 062 748

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 232	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 101 562	3 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 250	75 848
Summa Kortfristiga fordringar		1 187 044	79 495

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	347 231	1 335 039
Summa Kassa och bank		347 231	1 335 039

Summa Omsättningstillgångar

1 534 275 1 414 535

Summa Tillgångar

44 007 909 44 477 283



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 097 885	1 097 885
Fond för yttre underhåll	4 029 382	4 185 719
Summa Bundet eget kapital	5 127 267	5 283 604

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	693 725	1 508 806
Årets resultat	-907 614	-971 418
Summa Ansamlad förlust	-213 889	537 388

Summa Eget kapital

4 913 378 5 820 992

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 249 900	7 128 619
Summa Långfristiga skulder		20 249 900	7 128 619

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 817 944	30 602 345
Leverantörsskulder		218 286	156 982
Skatteskulder		8 510	12 519
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 373	11 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	777 518	744 507
Summa Kortfristiga skulder		18 844 631	31 527 671

Summa Skulder

39 094 531 38 656 290

Summa Eget kapital och skulder

44 007 909 44 477 282



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 541 191 413 708

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 511 634 1 494 529

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 511 634 1 494 529

Erhållen ränta 15 211 26 697

Erlagd ränta -1 515 867 -1 370 192

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

552 169 564 742

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -181 404 -4 041

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 153 211 -157 570

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -28 193 -161 611

Kassaflöde från den löpande verksamheten

523 976 403 131

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -922 520 -1 535 366

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -922 520 -1 535 366

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 1 000 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -663 120 -716 420

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 336 880 -716 420

Årets kassaflöde

-61 664 -1 848 655

Likvida medel vid årets början 1 335 039 3 183 695

Likvida medel vid årets slut 1 273 375 1 335 039

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 kontoklassificering

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	4 110 504	3 513 156
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	128 785	187 637
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	85 500	85 500
	Hyror lokaler	82 404	80 724
	Hyror garage och parkeringsplatser	337 044	288 140
	Hyror övrigt	1 500	1 284
	Övriga primära intäkter	23 176	32 038
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 768 913	4 188 479
	Hyresbortfall	-28 011	-6 937
	<i>Summa</i>	-28 011	-6 937
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 740 902	4 181 542

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	252 165
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	252 165

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-259 055	-272 551
	Snö och halk-bekämpning	-230 888	-244 152
	Reparationer	-191 284	-122 805
	Planerat underhåll	-164 338	-144 605
	El	-251 677	-261 451
	Uppvärmning	-460 497	-443 241
	Vatten	-253 719	-241 303
	Sophämtning	-132 860	-98 099
	Fastighetsförsäkring	-43 610	-39 680
	Kabel-TV och bredband	-170 617	-157 397
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 040	-106 703
	Förvaltningsavtalskostnader	-131 264	-124 395
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 398 847	-2 256 383

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Lokalhyror	-12 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 960	0
	Administrationskostnader	-6 050	-10 311
	Extern revision	-14 000	-14 150
	Konsultkostnader	0	-14 938
	Medlemsavgifter	-21 100	-21 100
	Föreningsverksamhet	-4 478	-4 822
	Övriga förvaltningskostnader	-29 874	-15 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 462	-80 921
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode vicevärd	-40 140	-40 140
	Revisionsarvode	-4 100	-3 900
	Styrelsearvode	-105 144	-105 700
	Löner och övriga ersättningar	-4 500	-1 500
	Sociala avgifter	-37 885	-36 927
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-191 769	-188 167
Not 7	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	-1 429 158	-1 412 054
	Avskrivning på markanläggning	-82 476	-82 476
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 511 634	-1 494 529
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 211	26 697
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 211	26 697
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	-1 463 576	-1 411 723
	Övriga räntekostnader	-440	-100
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 464 016	-1 411 823

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 904 784	53 369 418
	Ingående anskaffningsvärde mark	107 260	107 260
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 708 788	3 708 788
	Årets investeringar - IMD	393 425	1 535 366
	Årets investeringar - laddstolpar	235 630	0
	Årets investeringar - solcellsanläggning	293 465	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	59 643 352	58 720 832
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 658 584	-14 164 055
	Årets avskrivningar	-1 511 634	-1 494 529
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 170 218	-15 658 584
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 473 134	43 062 248
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	877 000	877 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	736 000	736 000
	<i>Summa</i>	74 613 000	74 613 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 501 000	39 501 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 501 000	39 501 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	926 145	0
	Övriga fordringar	175 417	3 647
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 101 562	3 647
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	45 690	43 610
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 560	32 238
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	81 250	75 848

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

Bankkonto Collector	244 064	729 542
Bankkonto Nordea	103 167	605 498
<i>Summa Kassa och bank</i>	347 231	1 335 039

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,35%	2025-02-03	5 985 675	129 420
Nordea	3,12%	2025-08-26	5 142 500	110 000
SBAB	3,48%	2028-05-11	10 288 300	103 400
SBAB	3,68%	2025-07-03	995 000	10 000
Stadshypotek	1,13%	2025-03-30	2 013 619	0
Stadshypotek	2,41%	2027-03-30	5 115 000	110 000
Stadshypotek	3,15%	2025-09-30	3 357 750	37 000
Stadshypotek	2,93%	2027-12-30	5 170 000	110 000
			38 067 844	609 820

Långfristig del	20 249 900
Nästa års amortering av långfristig skuld	323 400
Lån som ska konverteras inom ett år	17 494 544
Kortfristig del	17 817 944
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	609 820
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 439 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

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

Källskatt	4 186	4 186
Övriga kortfristiga skulder	18 187	7 133
<i>Summa Övriga skulder</i>	22 373	11 319

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

Förutbetalda hyror och avgifter	376 022	379 461
Upplupna räntekostnader	76 428	128 279
Övriga upplupna kostnader	325 068	236 767
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	777 518	744 507

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 Axtorp i Umeå, org.nr. 794000-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Axtorp 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 Axtorp 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

Dan Brändström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PASI MÄKELÄINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 11:08:09



FREDRIK ÖSTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 10:04:33



PATRIK ULVDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 13:40:13



ERIK REINHOLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:07:06



STEFAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:25:54



ELIN NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 20:50:35



DAN BRÄNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:35:01



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:11:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

DAN BRÄNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 12:26:13



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:09:23



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.