



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Utgård i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Utgård i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-1636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UTGÅRD 23	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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 929
1	förråd	14
Totalt 56 objekt		3 943

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 19 st 3 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning som bl.a innefattar gemensam gårdsyta, sopförråd etc samt gemensamma vattenledningar och anordning för fjärrvärme. Kostnaderna betalas av föreningen och vidarefaktureras till ägare av fastigheten belägen på adressen Östra pringsgatan 34C.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anneli Brännström	Ordförande	2025-06-23	
Anneli Brännström	Ledamot	2024-06-18	
Robin Rohlén	Ordförande	2022-06-16	2025-06-23
Björn Rasmusson	Ledamot	2024-06-18	
Anne Helena Friedrich	Ledamot	2024-06-18	
Stefan Nilsson	Ledamot	2021-09-03	
Catrin Vikström	Ledamot	2024-06-18	
Vilma Rosenberg	Ledamot	2022-06-16	2025-06-23
Lena Rasmusson	Suppleant	2024-06-18	2025-06-23
Adam Nygren	Suppleant	2024-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter.
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Rasmusson, Anneli Brännström, Anne Helena Friedrich och Catrin Vikström.

Revisorer har varit: Olov Forsgren med Johan Svärd som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Holm (sammankallande) och Jonas Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har antagit nya normalstadgar under stämman 2023 och 2024. Stadgarna kommer att registreras under 2026.

HSB Vind i Umeå Ekonomisk förening

HSB Brf Utgård äger 28 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 19 419 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 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 3,9 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 10 172 kg CO2e. HSB Vind levererar er el motsvarande 19 419 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 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds



utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket lagts fram för röstning på HSB vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Energirenovering
2016	Byte av balkonger på Östra prinsgatan 42, renovering av ytterligare ett antal balkonger
2017	Renovering av hiss Östra prinsgatan 42
2017	Ersatt carport med soprum
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Takbyte
2019	Renovering av uthyrningsrum
2020	Målning av balkonger
2021	Installation av solceller
2022	Nytt styrsystem. Nya tvättmaskiner och snörasskydd.
2024	Fasadrenovering
2025	Installation av laddstolpar

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

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	121	140	215	235
Skuldsättning, kr/kvm	4 735	4 618	4 665	4 209	4 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 735	4 618	4 665	4 209	4 277
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	211	205	191	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	805	805	747	718	718
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	881	856	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 430	3 348	3 105	2 937	2 914
Resultat efter finansiella poster, tkr	-510	-276	-27	241	186
Soliditet, %	22	23	24	27	25

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader för bl.a snörasskydd och renovering av kvarterslokal.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Enligt föreningens underhållsplan finns planerade investeringar på totalt ca 21 mkr fram till år 2033 och en stor del av dessa åtgärder kommer att finansieras med banklån. För att täcka kostnader för ränta och amortering på dessa lån kommer årliga höjningar av årsavgiften behöva göras.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 381 001	0	0	1 381 001
Underhållsfond, kr	1 430 460	0	-424 383	1 006 077
S:a bundet eget kapital, kr	2 811 461	0	-424 383	2 387 078
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 356 587	-276 284	424 383	3 504 685
Årets resultat, kr	-276 284	276 284	-509 565	-509 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 080 303	0	-85 182	2 995 120
S:a eget kapital, kr	5 891 764	0	-509 565	5 382 198

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 454 383 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	3 080 302
Årets resultat, kr	-509 565
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	454 383
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 995 120

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 995 120
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 430 331	3 348 122
Övriga rörelseintäkter		32 474	15 683
Summa Rörelseintäkter		3 462 804	3 363 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 476 212	-2 109 487
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 447	-59 402
Personalkostnader	Not 5	-181 320	-116 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-647 618	-579 312
Övriga rörelsekostnader		0	-68 488
Summa Rörelsekostnader		-3 400 597	-2 933 511
Rörelseresultat		62 207	430 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	941	1 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-572 713	-708 342
Summa Finansiella poster		-571 772	-706 578
Resultat efter finansiella poster		-509 565	-276 284
Resultat före skatt		-509 565	-276 284
Årets resultat		-509 565	-276 284

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 042 338	23 382 781
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	83 594	92 969
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 125 932	23 475 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	185 300	185 300
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		185 300	185 300
Summa Anläggningstillgångar		23 311 232	23 661 050
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 975	0
Aktuell skattefordran		13 321	18 491
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 514 623	1 499 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	130 450	126 096
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 664 369	1 643 854
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 538	16 620
<i>Summa Kassa och bank</i>		15 538	16 620
Summa Omsättningstillgångar		1 679 907	1 660 474
Summa Tillgångar		24 991 139	25 321 524

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 381 001	1 381 001
Fond för yttre underhåll	1 006 077	1 430 460
Summa Bundet eget kapital	2 387 078	2 811 461
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 504 685	3 356 587
Årets resultat	-509 565	-276 284
Summa Fritt eget kapital	2 995 120	3 080 302
Summa Eget kapital	5 382 198	5 891 763

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1414 817 942	3 633 624
Summa Långfristiga skulder	14 817 942	3 633 624
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 786 596	14 511 692
Leverantörsskulder	99 232	645 259
Övriga kortfristiga skulder	Not 1566 300	62 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16838 872	576 415
Summa Kortfristiga skulder	4 790 999	15 796 137
Summa Skulder	19 608 941	19 429 761
Summa Eget kapital och skulder	24 991 139	25 321 524

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	62 207	430 294
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	647 618	579 312
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	647 618	579 312
Erhållen ränta	941	1 764
Erlagd ränta	-593 159	-647 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117 607	363 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-145 047	1 727
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-259 595	-292 176
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-404 642	-290 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-287 036	73 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-297 800	-863 013
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297 800	-863 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	459 222	-182 298
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	459 222	-182 298
Årets kassaflöde	-125 614	-972 173
Likvida medel vid årets början	1 473 954	2 446 127
Likvida medel vid årets slut	1 348 340	1 473 954

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

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

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	9050 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 164 448	3 164 448
	Hyrer garage och parkeringsplatser	181 742	166 039
	Hyrer förbrukningsbaserad	1 311	2 846
	Övriga primära intäkter	125 848	54 856
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 473 349	3 388 189
	Hyresbortfall	-43 018	-40 067
	<i>Summa</i>	-43 018	-40 067
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 430 331	3 348 122

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-339 372	-444 315
	Snö och halk-bekämpning	-201 151	-162 051
	Reparationer	-145 141	-127 427
	Planerat underhåll	-454 383	-103 067
	Försäkringsskador	-25 000	0
	El	-83 335	-88 546
	Uppvärmning	-511 673	-492 061
	Vatten	-234 510	-226 163
	Sophämtning	-151 177	-144 663
	Fastighetsförsäkring	-92 810	-90 303
	Kabel-TV och bredband	-142 840	-141 240
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 820	-89 650
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 476 212	-2 109 487

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 430	0
	Administrationskostnader	-12 212	-5 200
	Extern revision	-20 465	-13 500
	Konsultkostnader	-12 545	0
	Medlemsavgifter	-20 500	-20 500
	Föreningsverksamhet	-5 992	-5 386
	Övriga förvaltningskostnader	-6 303	-14 817
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 447	-59 402
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 284	-66 414
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-36 416	-21 000
	Sociala avgifter	-41 620	-25 408
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-181 320	-116 822
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-635 761	-569 937
	Avskrivning på markanläggning	-2 482	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 375	-9 375
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-647 618	-579 312
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	941	1 764
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	941	1 764

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-572 650	-708 342
	Övriga räntekostnader	-63	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-572 713	-708 342
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 951 641	26 380 319
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 929 569	1 929 569
	Årets investeringar	297 800	3 804 939
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-233 618
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 179 010	31 881 209
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 498 428	-8 093 621
	Årets avskrivningar	-638 243	-569 937
	Återförda avskrivningar	0	165 130
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 136 671	-8 498 428
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 042 338	23 382 781
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	80 000 000	74 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 273 000	20 273 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 273 000	20 273 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	112 500	112 500
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	112 500	112 500

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-19 531	-10 156
Årets avskrivningar	-9 375	-9 375
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 906	-19 531
<i>Utgående redovisat värde</i>	83 594	92 969

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	185 300	185 300
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	185 300	185 300

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket lagts fram för röstning på HSB vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 332 802	1 457 334
Övriga fordringar	181 821	41 933
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 514 623	1 499 267

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 450	126 096
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	130 450	126 096

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,94%	2028-12-01	1 895 000	20 000
Stadshypotek 164-4251	3,90%	2026-01-30	1 755 846	18 056
Stadshypotek 164-4251	2,63%	2026-09-30	1 877 778	23 000
Stadshypotek 164-4251	3,01%	2027-12-30	6 940 136	70 460
Stadshypotek 164-4251	2,85%	2027-01-30	5 489 028	56 012
Stadshypotek 164-4251	2,63%	2027-04-30	646 750	6 500
			18 604 538	194 028

Långfristig del	14 817 942
Nästa års amortering av långfristig skuld	152 972
Lån som ska konverteras inom ett år	3 633 624
Kortfristig del	3 786 596
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	194 028
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	776 112
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	4 206
Källskatt	7 076	0
Inre fond	58 564	58 564
Övriga kortfristiga skulder	660	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	66 300	62 770

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	285 803	281 030
Upplupna räntekostnader	90 746	111 192
Övriga upplupna kostnader	462 323	184 193
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	838 872	576 415

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28.

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 Bostadsrättsförening Utgård i Umeå, org.nr. 716415-1636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Utgård i Umeå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Utgård i Umeå för räkenskapsåret 2025 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olov Forsgren
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Utgård i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anneli Brännström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:42:36



Björn Rasmusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:23:46



Anne Helena Friedrich

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:47:49



Stefan Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:06:41



Catrin Vikström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:02:22



Olov Forsgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 15:35:03



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:24:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Utgård i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Olov Forsgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 15:22:59



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:23:46



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.