



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kontrollen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontrollen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0990 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KONTROLLEN 2	1953-01-01	1955
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. 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
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 474
7	lokaler (hyresrätt)	231
12	förråd	65
8	garageplatser	128
63	p-platser	0
14	carportplatser	0
Totalt 187 objekt		5 898

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 12 st 2 rok, 48 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bror Lander	Ordförande	2024-07-01
Karin Öhman	Ledamot	2025-05-30
Marie Karling	Ledamot	2025-05-30
Jimmy Markström	Ledamot	2020-06-29
Lisa Reinholdsson	HSB-ledamot	2025-10-15
Mitzie Nord	Ledamot	2025-05-30
Daniel Nylén	Suppleant	2025-05-30
Pär Sundling	Suppleant	2024-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bror Lander, Mitzie Nord och Pär Sundling.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Karling, Jimmy Markström, Bror Lander och Mitzie Nord.

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

Valberedning har varit: Petter Kyrk (sammankallande), Susanne Fahlgren samt Gerhard Gröbner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2025-09-14 där 18 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman hölls gällande behandling av motioner som bordlades vid den ordinarie stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen planerar en revision av underhållsplanen tillsammans med Riksbyggen under 2026.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-21. Vid besiktningen konstaterades att föreningens gamla fönster behöver åtgärdas inom några år samt att ventilationen i tvättstugor och samlingslokal behöver ses över.

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Samtliga föreningens lån har betalats, vilket innebär att föreningen nu är skuldfri (2025-10-15).
- Avtal har tecknats med Riksbyggen för teknisk förvaltning, med startdatum 2025-12-01.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Renovering av innergård
2015	Tvättning av fasader
2015	Byte av lägenhetsdörrar
2016	Fortsatt byte av lägenhetsdörrar och källardörrar
2016	Uppfräschning av trapphus samt belysning
2016	Inköp av ny tvättmaskin & torktumlare
2016	Justering av varmvattensystem
2017	Slutförande mindre plåtarbeten
2017	Fortsatt byte ledbelysning källarplan
2018	Inplåtning av skorstenar samt rep av plåtskador
2018	Spolat/slamsugit samtliga brunnar
2020	Bygge av carportlänga Skidspåret 3
2022	Målning socklar och sophus
2022	Spolning och filmning av stammar
2022	Nya skrapgaller samt gummimattor i entréer
2022	2022 Installation ny tvättmaskin
2023	Tvättat fasader och inspekterat tak
2023	Rengjort ventilationskanaler
2024	Byte garageportar
2024	Tilläggsarbeten av asfaltering vid Axtorpsvägen 7 samt parkeringen mittemot Rågängen 4

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Fönsterbyte någon gång de närmsta åren.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kontrollen äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 69 352 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 13,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 36 327 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 69 352 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.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	259	259	243	253	290
Skuldsättning, kr/kvm	0	1 020	1 244	1 498	1 554
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	1 099	1 341	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	222	224	201	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	787	765	734	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	808	778	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 757	4 591	4 411	4 246	4 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 933	876	765	546	1 008
Soliditet, %	91	66	60	55	54

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	147 405	0	0	147 405
Underhållsfond, kr	2 663 505	0	95 000	2 758 505
S:a bundet eget kapital, kr	2 810 910	0	95 000	2 905 910
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 930 207	871 979	-95 000	10 707 186
Årets resultat, kr	871 979	-871 979	2 516 172	2 516 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 802 186	0	2 421 172	13 223 358
S:a eget kapital, kr	13 613 096	0	2 516 172	16 129 268

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 802 186
Årets resultat, kr	2 516 172
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 223 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 223 358
------------------------------------	-------------------

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	4 757 471	4 590 525
Övriga rörelseintäkter		5 750	0
Summa Rörelseintäkter		4 763 221	4 590 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 718 213	-2 637 328
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 068	-97 304
Personalkostnader	Not 5	-272 945	-171 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-592 826	-566 984
Summa Rörelsekostnader		-3 698 051	-3 472 900
Rörelseresultat		1 065 169	1 117 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 998 756	49 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-130 924	-290 977
Summa Finansiella poster		1 867 832	-241 453
Resultat efter finansiella poster		2 933 001	876 171
Resultat före skatt		2 933 001	876 171
Skatter			
Skatt på årets resultat		-416 829	-4 192
Summa Skatter		-416 829	-4 192
Årets resultat		2 516 172	871 979

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 500 332	13 093 158
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 500 332	13 093 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	660 500	5 478 365
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		660 500	5 478 365
Summa Anläggningstillgångar		13 160 832	18 571 523

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 504	21 487
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 691 107	1 386 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	161 513	104 063
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 854 124	1 512 060
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 696 365	656 080
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 696 365	656 080
Summa Omsättningstillgångar		4 550 489	2 168 140
Summa Tillgångar		17 711 321	20 739 664

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	147 405	147 405
Fond för yttre underhåll	2 758 505	2 663 505
Summa Bundet eget kapital	2 905 910	2 810 910
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 707 186	9 930 207
Årets resultat	2 516 172	871 979
Summa Fritt eget kapital	13 223 359	10 802 186
Summa Eget kapital	16 129 268	13 613 096

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	2 380	2 380
Summa Långfristiga skulder	2 380	2 380
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	6 016 140
Leverantörsskulder	270 113	200 066
Skatteskulder	424 779	16 578
Övriga kortfristiga skulder	Not 13242 621	226 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14642 160	665 376
Summa Kortfristiga skulder	1 579 673	7 124 187
Summa Skulder	1 582 053	7 126 567
Summa Eget kapital och skulder	17 711 321	20 739 664

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 065 169	1 117 625
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	592 826	566 984
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	592 826	566 984
Erhållen ränta	2 175	51 614
Erlagd ränta	-170 839	-305 201
Betald inkomstskatt	-416 829	-4 192
Övriga poster	1 996 581	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 069 083	1 426 829
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 333	540
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	511 540	26 636
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	477 207	27 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 546 290	1 454 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-898 043
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	4 817 865	-600 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 817 865	-1 498 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 016 140	-1 321 857
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 016 140	-1 321 857
Årets kassaflöde	2 348 015	-1 365 895
Likvida medel vid årets början	2 012 879	3 378 774
Likvida medel vid årets slut	4 360 895	2 012 879

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	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.

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. Nyckeltalet är justerat med 1 196 581 kr avseende resultat vid försäljning av värdepapper samt 416 829 kr avseende skatt på årets resultat.

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*	4 074 612	3 994 764
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	231 115	194 930
	Hyror lokaler	182 844	179 256
	Hyror garage och parkeringsplatser	211 586	200 138
	Hyror övrigt	17 460	17 124
	Övriga primära intäkter	58 948	42 557
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 776 565	4 628 769
	Hyresbortfall	-19 094	-38 244
	<i>Summa</i>	-19 094	-38 244
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 757 471	4 590 525

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband samt kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-483 248	-405 963
	Snö och halk-bekämpning	-122 806	-146 643
	Reparationer	-203 125	-93 045
	Planerat underhåll	0	-91 062
	El	-230 621	-281 799
	Uppvärmning	-745 938	-715 267
	Vatten	-334 919	-324 083
	Sophämtning	-178 140	-170 262
	Fastighetsförsäkring	-52 170	-51 459
	Kabel-TV och bredband	-207 573	-207 164
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-159 672	-150 580
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 718 213	-2 637 328

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	-3 699	-8 946
	Administrationskostnader	-46 786	-8 707
	Extern revision	-17 875	-14 675
	Medlemsavgifter	-28 900	-28 900
	Föreningsverksamhet	-8 352	-13 191
	Övriga förvaltningskostnader	-8 456	-22 885
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-114 068	-97 304
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-138 699	-44 918
	Revisionsarvode	-3 600	-3 500
	Övriga arvoden	-62 820	-75 059
	Löner och övriga ersättningar	-5 990	-6 588
	Sociala avgifter	-61 836	-40 144
	Övriga personalkostnader	0	-1 075
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-272 945	-171 284
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	-584 618	-566 300
	Avskrivning på markanläggning	-8 208	-684
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-592 826	-566 984
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>		
	Ränteintäkter placeringar	0	32 490
	Resultat försäljning värdepapper	1 996 581	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 175	17 034
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 998 756	49 524

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	-130 604	-290 537
	Övriga räntekostnader	-320	-440
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-130 924	-290 977
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 235 054	29 635 539
	Ingående anskaffningsvärde mark	104 270	104 270
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	328 318	0
	Årets investeringar	0	927 833
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 667 642	30 667 642
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 574 483	-17 007 499
	Årets avskrivningar	-592 826	-566 984
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 167 309	-17 574 483
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 500 332	13 093 158
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 063 000	1 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	595 000	529 000
	<i>Summa</i>	107 658 000	94 529 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 872 200	16 872 200
	Varav i eget förvar	-16 872 200	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	16 872 200

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Andel i HSB Nor	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
Fondinnehav	4 817 865	4 817 865
Årets försäljning	-4 817 865	0
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	660 500	5 478 365

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 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 664 529	1 356 799
Övriga fordringar	26 578	29 711
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 691 107	1 386 510

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

Förutbetald försäkring	54 924	52 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 589	51 893
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	161 513	104 063

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	1 331	0
Källskatt	31 201	3 833
Inre fond	208 708	208 708
Övriga kortfristiga skulder	1 380	13 486
<i>Summa Övriga skulder</i>	242 621	226 028

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	405 099	357 962
	Upplupna räntekostnader	0	39 915
	Övriga upplupna kostnader	237 061	267 499
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	642 160	665 376

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

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 Kontrollen i Umeå, org.nr. 794000-0990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kontrollen 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. Revisornas 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kontrollen 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, medelförvaltningen 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 överträdelse 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

Arvid Lindgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Bror Lander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:26:48



Karin Öhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:42:23



Jimmy Markström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:19:05



Lisa Reinholdsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:02:21



Marie Karling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 07:41:02



Mitzie Nordh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:43:42



Arvid Lindgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:37:15



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:27:36



Revisionsberättelse 2025

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

Arvid Lindgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:35:10



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:27:11



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.