



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Mariehem i Umeå

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Mariehem i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0826 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärkdrillen 2	1964-03-02	1966
Uggelåten 1	1964-03-02	1966

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 917
5	lägenheter (hyresrätt)	225
110	förråd	1 282
1	garageplats	16
20	carport med laddplats	0
86	carport med el	0
37	bilplatser med el	0
27	bilplatser	0
14	parkeringsplatser för husvagnar/släpvagnar	0
14	gästparkeringar	0
3	mc-platser	0
5	lokaler (gästrum, fritidsrum etc)	0
Totalt 487 objekt		15 440

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alf Bohlin	Ordförande	2023-08-31	
Ulla Aronsson	Ledamot	2021-11-26	
Mats Fällman	Ledamot	2024-06-10	
Mikael Söderström	Ledamot	2024-06-10	
Timo Starck	Ledamot	2025-10-22	
Pierre Wiklund	Ledamot	2023-02-02	2025-10-21
Linus Talltjärn	Ledamot	2024-06-10	
Maja Sandberg	Ledamot	2024-06-10	
Kristina Nilsson	Suppleant	2024-06-10	
Kerstin Engström	Suppleant	2023-06-08	2025-12-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Bohlin och Mikael Söderström.

Revisorer har varit: Bo Andersson med Lars Börje Holmgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jens Zamanian (sammankallande), Curt Löfgren samt Maria Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 2026-2030 och redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen revideras årligen och styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-18.

Stämmobeslut att ombilda sex hyresrätter till bostadsrätter.

Övriga händelser/underhåll (se även under nästa rubrik):

- Relining av liggande stammar och takavvattning, Mariehemsvägen 3 D-F, G-J
- Byte av takfläktar
- Byte av lägenhetsdörrar Mariehemsvägen 1, åtgärden förväntas uppgå till ca 2,7 - 2,8 mkr och finansieras med egna likvida medel.
- Påbörjat åtgärder på parkering MHV 3 - vattenavrinning och asfaltytor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Ny el i alla lägenheter
2014	Nytt tak och nya maskiner i tvättstugan, nu el i entréer och gårdar.
2015	Injustering värme och ventilation, byte av kallvattenledning, målning av soprum
2016	Relining av stående stammar och byte av synliga stammar i källaren
2017	Byte av värmecentraler och låssystem
2018	Renovering av gavlar Mariehemsvägen 3
2019	Installation av bergvärme Mariehemsvägen 3. Renovering av gavlar Mariehemsvägen 1
2020	Installation av bergvärme Mariehemsvägen 1, byte av entréedörrar Mariehemsvägen 3
2021	Byte av entrédörrar Mariehemsvägen 1. Balkongbesiktning utförd.
2022	Renovering av carportar, gåstrum, lekplats och asfaltsarbete på delar av parkeringen. Installation av 16 laddplatser
2023	Elrenovering i källare och OVK (obligatorisk ventilationskontroll),
2024	Uppgradering av datakommunikation och rensning av fläktkanaler. Relining av liggande stammar och takavvattning, Mariehemsvägen 1.
2025	Relining av liggande stammar och takavvattning, Mariehemsvägen 3 D-F, G-J. Byte av takfläktar. Byte av lägenhetsdörrar, Mariehemsvägen 1.

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

- Relining av liggande stammar och takavvattning Mariehemsvägen 3 A-C, K-N
- Tilläggsisolering av tak
- Underhåll balkonger och gaveldörrar
- Åtgärder asfaltytor
- Relining av utgående avloppledningar fram till kommunens anslutningspunkt
- Isolering/målning av trä- och putspartier
- Målning källare
- Översyn/byte motorvärmare
- Översyn/byte av maskiner i tvättstugor
- Översyn/byte av utrustning lekplatser

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 238 och under året har det tillkommit 30 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 237.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	209	219	216	211	236
Skuldsättning, kr/kvm	692	701	697	797	809
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	768	775	779	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	195	194	181	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	569	570	593	534	534
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	587	594	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 025	9 089	8 987	8 850	8 736
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 490	2 693	2 831	1 982	413
Soliditet, %	59	55	49	42	37

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	826 920	0	3 082	830 002
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	1 146 918	1 146 918
Underhållsfond, kr	5 934 913	0	2 128 651	8 063 564
S:a bundet eget kapital, kr	6 761 833	0	3 278 651	10 040 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 666 427	2 692 617	-2 128 651	6 230 392
Årets resultat, kr	2 692 617	-2 692 617	2 490 136	2 490 136
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 359 044	0	361 485	8 720 528
S:a eget kapital, kr	15 120 877	0	3 640 136	18 761 012

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 349 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 359 043
Årets resultat, kr	2 490 136
Reservation till underhållsfond, kr	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 720 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 720 528
------------------------------------	------------------

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	9 024 747	9 088 888
Övriga rörelseintäkter		33 089	12 595
Summa Rörelseintäkter		9 057 836	9 101 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 001 191	-5 182 253
Övriga externa kostnader	Not 4	-264 548	-350 801
Personalkostnader	Not 5	-395 474	-301 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-594 677	-528 747
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-184 835	0
Summa Rörelsekostnader		-6 440 725	-6 363 054
Rörelseresultat		2 617 111	2 738 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	111 379	223 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-238 354	-269 269
Summa Finansiella poster		-126 975	-45 812
Resultat efter finansiella poster		2 490 136	2 692 617
Resultat före skatt		2 490 136	2 692 617
Årets resultat		2 490 136	2 692 617

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 438 347	17 437 537
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	9 071
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 557 625	3 040 561
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 995 972	20 487 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 996 472	20 487 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 870	14 980
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 999 045	880 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	249 716	247 413
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 269 630	1 142 601
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 743 493	4 641 445
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 743 493	4 641 445
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	646 727	1 335 806
<i>Summa Kassa och bank</i>		646 727	1 335 806
Summa Omsättningstillgångar		8 659 850	7 119 852
Summa Tillgångar		31 656 322	27 607 522

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 976 920	826 920
Fond för yttre underhåll		8 063 564	5 934 913
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		10 040 484	6 761 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 230 392	5 666 427
Årets resultat		2 490 136	2 692 617
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 720 529	8 359 043
Summa Eget kapital		18 761 013	15 120 877

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	1 200 000
Övriga långfristiga skulder		1 300	1 300
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 300	1 201 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 692 174	9 552 026
Leverantörsskulder		646 374	423 775
Skatteskulder		24 399	38 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	327 091	44 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 203 971	1 227 231
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 894 009	11 285 345
Summa Skulder		12 895 309	12 486 645
Summa Eget kapital och skulder		31 656 322	27 607 522

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 617 111	2 738 429
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	594 677	528 747
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	594 677	528 747
Erhållen ränta	119 842	228 500
Erlagd ränta	-261 865	-264 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 069 765	3 231 357
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 155	-20 951
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	492 027	-189 150
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	463 873	-210 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 533 638	3 021 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 103 479	-3 131 275
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 103 479	-3 131 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 150 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-59 852	-59 852
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 090 148	-59 852
Årets kassaflöde	1 520 307	-169 871
Likvida medel vid årets början	6 843 470	7 013 341
Likvida medel vid årets slut	8 363 777	6 843 470

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.

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	7 550 699	7 549 416
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	361 737	359 841
	Hyror bostäder	323 748	328 440
	Hyror garage och parkeringsplatser	547 244	554 673
	Hyror förbrukningsbaserad	32 371	27 742
	Hyror övrigt	173 757	157 534
	Övriga primära intäkter	130 417	149 371
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 119 973	9 127 017
	Hyresbortfall	-95 226	-38 129
	<i>Summa</i>	-95 226	-38 129
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 024 747	9 088 888

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband, TV samt balkonger. Individuell mätning och debitering sker av el.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-621 068	-737 503
	Snö och halk-bekämpning	-113 291	-193 114
	Reparationer	-164 439	-98 985
	Planerat underhåll	-71 349	-136 743
	Försäkringsskador	0	-57 858
	El	-736 821	-874 837
	Uppvärmning	-1 570 116	-1 416 562
	Vatten	-698 660	-675 764
	Sophämtning	-347 378	-320 561
	Fastighetsförsäkring	-204 347	-198 077
	Kabel-TV och bredband	-169 133	-184 800
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-303 970	-287 450
	Övriga driftkostnader	-620	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 001 191	-5 182 253

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	-36 238	-157 895
	Administrationskostnader	-69 069	-66 157
	Extern revision	-23 500	-23 375
	Konsultkostnader	-54 000	0
	Medlemsavgifter	-57 261	-57 261
	Föreningsverksamhet	-17 869	-3 651
	Övriga förvaltningskostnader	-6 611	-42 462
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-264 548	-350 801
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	-138 215	0
	Revisionsarvode	-6 310	-4 500
	Övriga arvoden	-7 600	-204 150
	Löner och övriga ersättningar	-160 200	-36 956
	Sociala avgifter	-83 149	-55 647
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-395 474	-301 253
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	-527 030	-458 076
	Avskrivning på markanläggning	-58 576	-58 576
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 071	-12 095
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-594 677	-528 747
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-184 835	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-184 835	0

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster	111 379	223 457
--	---------	---------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	111 379	223 457
---	----------------	----------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-238 354	-269 167
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	0	-102
-----------------------	---	------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-238 354	-269 269
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 664 330	35 133 930
	Ingående anskaffningsvärde mark	523 092	523 092
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	923 012	923 012
	Årets investeringar	771 250	530 400
	Årets försäljningar/utrangeringar	-291 775	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	37 589 909	37 110 434
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 672 897	-19 156 245
	Årets avskrivningar	-585 605	-516 652
	Återförda avskrivningar	106 940	0
	Återförda nedskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-20 151 562	-19 672 897
	Utgående redovisat värde	17 438 347	17 437 537
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	158 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 067 000	1 035 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	22 000	0
	Summa	242 089 000	233 035 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 691 900	17 691 900
	Varav i eget förvar	-94 700	-94 700
	Ställda säkerheter	17 597 200	17 597 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	251 809	251 809
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	251 809	251 809
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-242 738	-230 643
	Årets avskrivningar	-9 071	-12 095
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-251 809	-242 738
	Utgående redovisat värde	0	9 071

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 040 561	439 687
	Årets investeringar	3 288 314	3 131 274
	Omklassificering till byggnad	-771 250	-530 400
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 557 625	3 040 561
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 973 557	866 219
	Övriga fordringar	25 488	13 989
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 999 045	880 208
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	10 522	18 985
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 194	228 428
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	249 716	247 413
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Kortfristig placering Stadshypotek	4 743 493	4 641 445
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 743 493	4 641 445
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Nordea	646 727	1 335 806
	<i>Summa Kassa och bank</i>	646 727	1 335 806

Not 17 Övriga kortfristiga 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 164-4251	2,50%	2026-10-30	1 800 435	0
Stadshypotek 759-8980	2,71%	2026-04-30	1 481 000	9 500
Stadshypotek 759-8980	0,90%	2026-06-01	1 200 000	0
Stadshypotek 759-8980	2,46%	2026-03-31	2 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	2,71%	2026-04-30	2 822 676	30 352
Stadshypotek 164-4251	2,44%	2026-07-02	1 388 063	20 000
			10 692 174	59 852
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 692 174	
Kortfristig del			10 692 174	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 443	714
Källskatt	57 206	35 170
Övriga kortfristiga skulder	266 442	8 354
<i>Summa Övriga skulder</i>	327 091	44 238

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	743 687	685 589
Upplupna räntekostnader	20 024	43 535
Övriga upplupna kostnader	440 260	498 107
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 203 971	1 227 231

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen upplåtit två bostadsrättslägenheter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19.

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 Mariehem i Umeå, org.nr. 794000-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mariehem 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. 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 Mariehem 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mariehem i Umeå signerades av följande personer med HSB. e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573218903**

Alf Bohlin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:43:55



Linus Talltjärn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:55:29



Timo Starck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:58:43



Mats Fällman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:19:14



Ulla Aronsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:55:49



Maja Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:45:35



Mikael Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 19:21:08



Bo Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:55:57



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:59:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mariehem i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573292287**

Bo Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:43:19



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:58:42



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.