



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Mariehöjd 1 i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 1 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769628-9169 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Malstenen 1	2016-01-19	2016 och 2017
Skärvstenen 1	2017-01-01	2018
Skärvstenen 2	2018-01-01	2018

Totalt 3 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
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 316
1	lägenheter (hyresrätt)	24
8	förråd	16
214	garageplatser (via gemensamhetsanläggning)	5 700
Totalt 522 objekt		23 056

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 168 st 2 rok, 111 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 4.5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Skärvstenen GA:2	G:A		299/672	Väg, Parkering, Grönytor, Dagvattenhantering, Källsortering

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Bergquist	Ordförande	2025-05-27	2025-11-04
Richard Johansson	Ordförande	2025-11-04	
Katrina Sjöberg	Ledamot	2022-07-05	
Conny Boström	Ledamot	2022-07-05	
Erik Bergström	HSB-ledamot	2024-01-16	
Martin Ericson	Ledamot	2023-06-10	
Olivia Ederlöf	Ledamot	2025-05-27	
Clas Hammarsten	Ledamot	2025-11-04	
Birgitta Renström	Suppleant	2023-06-10	
Emil Dahlberg	Suppleant	2025-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Ericson, Conny Boström, Emil Dahlberg samt Birgitta Renström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katrina Sjöberg, Richard Johansson och Martin Ericson.

Revisorer har varit: Roland Pettersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mona Åhman (sammankallande), Eva Larsson samt Sofie Norén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2025-10-20 med anledning av val av ny ordförande samt ledamot. Stämman beslutade att välja Richard Johansson till ny ordförande och Clas Hammarsten till ordinarie ledamot.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Styrelsen har uppdaterat några av föreningens större avtal inom fastighetsskötsel. HKSF tar över utemiljön enligt anbudsunderlag teknisk förvaltning exkl garage - SD utemiljö samt TM Rent som tar över entré och trappstädning.

Styrelsen har beslutat att anlita HSB låneförvaltning som kommer att vara behjälpliga vid lånekonverteringar from 2025-10-01.

Styrelsen har genomfört en cykelrensning. Vidare har styrelsen konverterat om två stycken lån - Nordea och Stadshypotek. Styrelsen har under året arbetat med att frigöra elbilsplatser som ej användes av elbilar, vilket inneburit en garageplatsflytt för berörda individer. Arbetet fortsätter under 2026.

Under 2026 behöver styrelsen ta ställning till konvertering av 2G systemet till 4G för fortsatt larmfunktion i våra hissar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Målning av väggar i entré till hus A
2019	Plattor på stig till garaget
2020	Inbyggnad av entré vid Skärvstensgatan 28
2021	Installation av nytt avrinningssystem i garaget
2024	Installation 32 laddboxar för elbilsladdning
2024	Installation av nytt fläktsystem i garaget

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byte av sand på lekplatser

Medlemsinformation

Under året har 42 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 482 och under året har det tillkommit 56 och avgått 64 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 474.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	179	107	156	212
Skuldsättning, kr/kvm	10 297	10 438	10 552	14 190	14 090
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 711	13 883	14 035	0	0
Räntekänslighet, %	15	15	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	139	137	139	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	943	937	770	660	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	781	776	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	17 996	17 782	15 225	14 339	5 577
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 529	-4 127	-5 889	-5 442	-1 578
Soliditet, %	63	63	63	63	60

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar men också ökade driftskostnader jämfört med föregående år. Avskrivningar påverkar inte likviditeten.

Föreningens kassaflöde är positivt med 1 892 962 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	370 316 999	0	0	370 316 999
Upplåtelseavgifter, kr	70 783 001	0	0	70 783 001
Underhållsfond, kr	2 897 000	0	143 000	3 040 000
S:a bundet eget kapital, kr	443 997 000	0	143 000	444 140 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-31 606 796	-4 127 148	-143 000	-35 876 944
Årets resultat, kr	-4 127 148	4 127 148	-3 529 273	-3 529 273
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-35 733 944	0	-3 672 273	-39 406 217
S:a eget kapital, kr	408 263 056	0	-3 529 273	404 733 783

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 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	-35 733 944
Årets resultat, kr	-3 529 273
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-39 406 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-39 406 217
------------------------------------	--------------------

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	17 996 176	17 782 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 019	93 184
Summa Rörelseintäkter		18 015 194	17 875 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 783 730	-7 663 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 417	-425 936
Personalkostnader	Not 6	-199 639	-153 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 179 788	-8 149 421
Summa Rörelsekostnader		-16 488 574	-16 391 889
Rörelseresultat		1 526 620	1 483 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 166	95 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 110 059	-5 706 185
Summa Finansiella poster		-5 055 893	-5 610 502
Resultat efter finansiella poster		-3 529 273	-4 127 148
Resultat före skatt		-3 529 273	-4 127 148
Årets resultat		-3 529 273	-4 127 148

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	633 712 713641 851 534
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		633 712 713641 851 534
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andel i HSB Norr ek.för		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		633 713 213641 852 034

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		33 28616 504
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 225 7167 666 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	361 203472 815
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 620 2058 155 820
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 0002 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 0002 000 000
Summa Omsättningstillgångar		11 620 20510 155 820
Summa Tillgångar		645 333 418652 007 853

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	441 100 000	441 100 000
Fond för yttre underhåll	3 040 000	2 897 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	444 140 000	443 997 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-35 876 944	-31 606 796
Årets resultat	-3 529 273	-4 127 148
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-39 406 216	-35 733 944
Summa Eget kapital	404 733 784	408 263 056

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1493 401 000	118 831 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	93 401 000	118 831 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	144 017 000	121 517 000
Leverantörsskulder	473 897	748 691
Skatteskulder	303 120	253 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 159 133	25 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 162 395 485	2 368 935
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	147 198 635	124 913 797
Summa Skulder	240 599 635	243 744 797
Summa Eget kapital och skulder	645 333 418	652 007 853



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 526 620	1 483 354
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	8 179 788	8 149 421
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 179 788	8 149 421
Erhållen ränta	42 238	100 272
Erlagd ränta	-5 226 905	-5 717 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 521 742	4 015 715
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	440 505	-511 043
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-98 317	297 356
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	342 188	-213 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 863 930	3 802 028
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-40 968	-400 281
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 968	-400 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 930 000	-2 680 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 930 000	-2 680 000
Årets kassaflöde	1 892 962	721 747
Likvida medel vid årets början	9 159 967	8 438 220
Likvida medel vid årets slut	11 052 929	9 159 967

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. Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s k bolagspaketering under 2015. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR 6. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 23,4 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Del tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisades inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.
- 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*	14 711 233	14 418 581
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	861 908	1 052 522
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	760 656	760 465
	Hyror bostäder	66 780	63 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 246 560	1 232 000
	Hyror förbrukningsbaserad	24 099	1 989
	Hyror övrigt	18 000	18 000
	Övriga primära intäkter	306 971	237 648
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 996 207	17 784 805
	Avgiftsbortfall	-30	0
	Hyresbortfall	-1	-2 745
	<i>Summa</i>	-31	-2 745
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 996 176	17 782 060

* I årsavgifter ingår värme och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	93 025
	Övriga sekundära intäkter	19 019	159
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 019	93 184

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 976 332	-1 943 147
	Snö och halk-bekämpning	-311 638	-349 656
	Reparationer	-480 468	-453 338
	Försäkringsskador	-47 768	-182 070
	El	-768 196	-843 970
	Uppvärmning	-1 557 774	-1 529 618
	Vatten	-884 999	-793 062
	Sophämtning	-444 877	-396 893
	Fastighetsförsäkring	-259 856	-267 289
	Kabel-TV och bredband	-870 599	-736 773
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-157 050	-107 330
	Övriga driftkostnader	-24 173	-59 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 783 730	-7 663 046
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Lokalhyror	-80 950	-36 350
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 395
	Administrationskostnader	-101 527	-137 477
	Extern revision	-25 000	-36 375
	Konsultkostnader	0	-8 750
	Medlemsavgifter	-93 700	-85 700
	Föreningsverksamhet	-21 434	-19 381
	Övriga förvaltningskostnader	-2 806	-100 508
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-325 417	-425 936
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-150 961	-121 000
	Revisionsarvode	-6 767	-6 200
	Övriga arvoden	-9 900	0
	Sociala avgifter	-32 011	-26 286
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 639	-153 486

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-8 179 788	-8 149 421
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-8 179 788	-8 149 421
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	52 033	93 591
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 133	2 092
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	54 166	95 683
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 107 088	-5 704 504
	Övriga räntekostnader	-2 971	-1 681
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 110 059	-5 706 185

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	555 967 778	555 567 497
	Ingående anskaffningsvärde mark	143 800 000	143 800 000
	Årets investeringar	40 968	400 281
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	699 808 746	699 767 778
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 916 244	-49 766 824
	Årets avskrivningar	-8 179 788	-8 149 421
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-66 096 033	-57 916 244
	<i>Utgående redovisat värde</i>	633 712 713	641 851 534
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	375 000 000	347 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 514 000	8 761 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 800 000	72 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 191 000	5 846 000
	<i>Summa</i>	459 505 000	434 407 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	258 178 000	258 178 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	258 178 000	258 178 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 052 929	7 159 967
	Övriga fordringar	172 787	506 534
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 225 716	7 666 501
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	270 312	259 856
	Upplupna intäkter	0	68 993
	Upplupna ränteintäkter	14 922	2 994
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 969	140 972
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	361 203	472 815

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	4 000 000	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	2 000 000

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 164-4251	2,69%	2026-09-01	30 757 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	0,85%	2026-04-15	32 771 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	0,85%	2026-04-15	32 771 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	2,69%	2028-08-16	30 757 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	3,07%	2028-03-20	24 021 000	1 000 000
Stadshypotek 164-4251	2,50%	2027-10-30	17 771 000	680 000
Stadshypotek 164-4251	1,21%	2026-10-30	22 532 000	0
Stadshypotek 164-4251	2,36%	2026-09-01	23 506 000	1 000 000
Stadshypotek 164-4251	2,80%	2029-10-30	22 532 000	0
			237 418 000	2 680 000

Långfristig del	93 401 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 680 000
Lån som ska konverteras inom ett år	142 337 000
Kortfristig del	144 017 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 680 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,04%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	9 133	25 771
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 133	25 771

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 411 634	1 341 923
	Upplupna räntekostnader	459 181	576 027
	Övriga upplupna kostnader	524 670	450 985
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 395 485	2 368 935

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26.

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 Mariehöjd 1 i Umeå, org.nr. 769628-9169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 1 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 Mariehöjd 1 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.

Umeå

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Pettersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Richard Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 13:15:35



Erik Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:24:52



Katrina Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 08:19:17



Conny Boström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:31:30



Olivia Ederlöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:24:14



Martin Ericson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:37:47



Clas Hammarsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:06:59



Roland Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 19:20:01



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:13:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roland Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 19:15:43



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:12:56



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.