







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hiske Backe 1 i Umeå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hiske Backe 1 i Umeå med säte i Umeå Kommun org.nr. 769619-9764 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag (äkta 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barken 4	2009-03-20	2014
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 913
15	p-platser	0
1	p-plats (laddplats)	0
20	carportplatser	0
5	carportplatser (laddplats)	0
Totalt 82 objekt		**2 913**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 27 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Kerstin Kärrman	Ordförande	2023-06-15	
Kerstin Högbom	Ledamot	2023-06-15	
Eva Christiansson	Ledamot	2023-06-15	
Christer Strandberg	Ledamot	2023-06-15	
Agneta Andersson	HSB-ledamot	2024-04-10	
Viktor Jonsson	Ledamot	2024-06-18	2026-01-15
Anna Karin Enström	Suppleant	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Högbom, Eva Christiansson samt Anna Karin Enström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Högbom, Eva Christiansson, Eva Kerstin Kärrman och Christer Strandberg.

Revisorer har varit: William Jansson med Håkan Lundgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mattias Zakrisson och Lennart Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,1%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-12.

Föreningen har under året genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK 09/25
- Konvertering av rökluckor
- Utökat 5 st laddplatser
- Kompletterings plantering innergård

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	OVK
2019	5-års besiktning och åtgärder med Skanska
2020	Staket innergård
2020	Stamspolning
2021	Förändring layout utemiljön, rabatter och gräsytor
2021	Plattläggning vid tilltänkt MC-parkering
2022	Rengöring frånluftssystem
2022	Utemiljö
2022	Installation laddstolpar och MC-parkering
2023	Installation 3 laddplatser i carports
2024	Fågelsäkrat ventilationshuvar på taket
2024	Monterat plåthuvar över 2 st takfläktar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
Föreningen har inga större planerade åtgärder

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	212	122	52	235	286
Skuldsättning, kr/kvm	8 056	8 108	8 194	8 314	8 485
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 056	8 108	8 194	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	13	0	0
Energikostnad, kr/kvm	174	183	160	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	827	784	677	608	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	931	890	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 711	2 580	2 338	2 225	2 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3	-300	-489	-34	192
Soliditet, %	72	72	72	72	71

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 516 877 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt bibehålla sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2%.

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	62 310 000	0	0	62 310 000
Underhållsfond, kr	1 693 509	0	306 000	1 999 509
S:a bundet eget kapital, kr	**64 003 509**	**0**	**306 000**	**64 309 509**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 591 397	-300 318	-306 000	-2 197 714
Årets resultat, kr	-300 318	300 318	-2 662	-2 662
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 891 715**	**0**	**-308 662**	**-2 200 376**
S:a eget kapital, kr	**62 111 794**	**0**	**-2 662**	**62 109 133**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 306 000 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	-1 891 714
Årets resultat, kr	-2 662
Reservation till underhållsfond, kr	-306 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 200 376**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 200 376**

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	2 710 808	2 580 088
Övriga rörelseintäkter		0	13 653
Summa Rörelseintäkter		**2 710 808**	**2 593 741**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 210 383	-1 218 725
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 046	-62 302
Personalkostnader	Not 5	-48 960	-41 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-620 852	-620 646
Summa Rörelsekostnader		**-1 921 240**	**-1 943 367**
Rörelseresultat		**789 567**	**650 374**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 900	20 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 129	-971 151
Summa Finansiella poster		**-792 229**	**-950 692**
Resultat efter finansiella poster		**-2 662**	**-300 318**
Resultat före skatt		**-2 662**	**-300 318**
Årets resultat		**-2 662**	**-300 318**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	84 309 822	84 893 611
Summa Materiella anläggningstillgångar		**84 309 822**	**84 893 611**
Summa Anläggningstillgångar		**84 309 822**	**84 893 611**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 196 536	660 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	71 583	35 908
Summa Kortfristiga fordringar		**1 268 119**	**695 950**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	600 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		**600 000**	**600 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 868 119**	**1 295 950**
Summa Tillgångar		**86 177 941**	**86 189 562**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 310 000	62 310 000
Fond för yttre underhåll		1 999 509	1 693 509
Summa Bundet eget kapital		**64 309 509**	**64 003 509**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 197 714	-1 591 397
Årets resultat		-2 662	-300 318
Summa Ansamlad förlust		**-2 200 376**	**-1 891 714**
Summa Eget kapital		**62 109 132**	**62 111 794**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	16 279 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**16 279 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	23 468 000	7 339 000
Leverantörsskulder		198 347	85 186
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	180	3 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	402 282	371 518
Summa Kortfristiga skulder		**24 068 809**	**7 798 767**
Summa Skulder		**24 068 809**	**24 077 767**
Summa Eget kapital och skulder		**86 177 941**	**86 189 562**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	789 567	650 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	620 852	620 646
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**620 852**	**620 646**
Erhållen ränta	10 908	31 192
Erlagd ränta	-795 783	-992 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**625 544**	**309 384**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-54 300	16 936
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	132 695	-18 559
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**78 396**	**-1 623**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**703 939**	**307 761**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-37 062	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-37 062**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-150 000**	**-250 000**
Årets kassaflöde	**516 877**	**57 761**
Likvida medel vid årets början	**1 242 354**	**1 184 593**
Likvida medel vid årets slut	**1 759 231**	**1 242 354**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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 möte 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**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder*	2 182 284	2 076 432
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	226 618	208 015
	Hyror garage och parkeringsplatser	274 000	275 900
	Hyror förbrukningsbaserad	4 467	3 676
	Övriga primära intäkter	24 097	19 915
	Summa Bruttoomsättning	**2 711 466**	**2 583 938**
	Hyresbortfall	-658	-3 850
	Summa	**-658**	**-3 850**
	Summa Nettoomsättning	**2 710 808**	**2 580 088**

*I årsavgifter ingår värme, bredband och kabel-tv (basutbud).

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-298 981	-280 986
	Snö och halk-bekämpning	-75 817	-89 151
	Reparationer	-88 198	-34 730
	Planerat underhåll	0	-34 326
	El	-176 541	-199 804
	Uppvärmning	-211 555	-209 487
	Vatten	-118 988	-124 547
	Sophämtning	-85 219	-92 977
	Fastighetsförsäkring	-44 383	-42 669
	Kabel-TV och bredband	-110 701	-110 047
	Summa Driftskostnader	**-1 210 383**	**-1 218 725**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-7 332	-16 584
	Extern revision	-15 950	-15 125
	Medlemsavgifter	-16 300	-16 800
	Föreningsverksamhet	-1 463	-3 552
	Övriga förvaltningskostnader	0	-10 240
	Summa Övriga externa kostnader	**-41 046**	**-62 302**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-41 000	-36 100
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Sociala avgifter	-6 460	-5 595
	Summa Personalkostnader	**-48 960**	**-41 695**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-616 042	-616 041
	Avskrivning på markanläggning	-4 810	-4 604
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-620 852**	**-620 646**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 062 918	73 062 918
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 012 670	18 012 670
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	58 154	58 154
	Årets investeringar	37 062	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**91 170 804**	**91 133 742**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 240 131	-5 619 485
	Årets avskrivningar	-620 852	-620 646
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 860 983**	**-6 240 131**
	Utgående redovisat värde	**84 309 822**	**84 893 611**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	60 365 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**80 200 000**	**75 565 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	28 768 000	28 768 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**28 768 000**	**28 768 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 159 231	642 354
	Övriga fordringar	37 305	17 688
	Summa Övriga fordringar	**1 196 536**	**660 042**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	15 078	14 227
	Upplupna ränteintäkter	992	3 230
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 513	18 451
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**71 583**	**35 908**

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	600 000	600 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**600 000**	**600 000**

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,38%	2026-12-01	7 189 000	50 000
Stadshypotek 164-4251	2,62%	2026-12-01	8 339 000	50 000
Stadshypotek 164-4251	4,14%	2026-06-01	7 940 000	50 000
			23 468 000	**150 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 468 000
Kortfristig del	23 468 000

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	180	3 064
	Summa Övriga skulder	**180**	**3 064**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	226 821	200 248
	Upplupna räntekostnader	60 333	51 987
	Övriga upplupna kostnader	115 128	119 283
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**402 282**	**371 518**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17.

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 Hiske Backe 1 i Umeå, org.nr. 769619-9764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hiske Backe 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Hiske Backe 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

William Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Eva Kerstin Kärrman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 10:08:08

Agneta Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 09:52:33

Christer Strandberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 09:45:18

Eva Christianson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 11:54:55

Kerstin Högbom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 10:35:19

William Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 16:39:00

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 13:58:13

Revisionsberättelse 2025

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

William Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 16:40:53

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 13:57:44

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.