



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Mariehöjd 4 i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 4 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769621-8283 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skärvstenen 5	2019-01-01	2019
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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 305
1	gemensamhetslokal	33
56	garage	1 290
Totalt 151 objekt		6 628

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 53 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Mariehöjd 4 har del i GA:4 för garaget som de delar med Mariehöjd 5,6,7,8 och 9. Mariehöjd 4 har 26% andel av GA:4 viket mostvarar 56 platser i garaget. De har även del i GA:2 för återvinning av sopor där samma föreningar samt även Mariehöjd 1 ingår. I den gemensamhetsanläggningen har Mariehöjd 4 i början av räkenskapsåret haft 16% andel tills Mariehöjd 8 flyttade in under hösten, då har Mariehöjd 4 haft 14% andel. Det finns även en gemensamhetsanläggning för marken mellan garaget och Mariehöjd 4 och 5:s hus som heter GA:5. Den gemensamhetsanläggningen ansvarar för vägar och kommunikation, grönytor, belysning samt vattenledningar som går mellan husen. GA:5 delas med Mariehöjd 5 där Mariehöjd 4 har 57%.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Börjesson	Ordförande	2023-07-03	
Marlene Wikström	Ledamot	2025-08-28	
Mattias Månsson	Ledamot	2020-05-01	
Jonny Thomassen	Ledamot	2025-02-05	
Lars Hellbom	Ledamot	2023-07-03	
Victor Daunfeldt	Ledamot	2025-08-28	
Cornelia Appलगren	Ledamot	2024-07-31	2025-02-05
Elsa Thunberg	Ledamot	2024-07-31	2025-08-28
Kajsa Rundblad	Suppleant	2024-09-06	

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Hellbom, Victor Daunfeldt och Johan Börjesson.

Revisorer har varit: Sara Fahlström och Ben Raffetseder valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Moa Johansson (sammankallande) och Malin Hörnberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad. Detta till anledning av nyomlagda lån med markant högre ränta än tidigare samt att priser för löpande utgifter också ökar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den uppdateras årligen och bedöms därför av styrelsen vara 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 2025-08-26.

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

I början av 2026 kommer ett omfattande arbete i garaget utföras där 35 nya laddboxar kommer att installeras samt att de 2 äldre boxarna som finns kommer tas bort.

Utöver detta finns inga stora åtgärder planerade de kommande åren eftersom föreningen är ny och fastigheten i gott skick enligt kontinuerliga genomgångar.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	271	187	180	244
Skuldsättning, kr/kvm	8 223	8 359	10 547	10 716	10 885
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 274	10 443	10 613	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	15	0	0
Energikostnad, kr/kvm	178	182	192	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	865	817	697	664	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	79	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	827	830	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 027	4 810	4 618	4 370	4 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 826	-954	-1 766	-1 785	-1 445
Soliditet, %	75	75	75	75	75

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningens fastighet är relativt nybyggd och har höga avskrivningskostnader. Föreningens räntekostnader har också ökat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 127 447 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 161 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 5,5% per 2025-01-01 samt 5% per 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	152 254 000	0	0	152 254 000
Upplåtelseavgifter, kr	23 581 000	0	0	23 581 000
Underhållsfond, kr	1 418 489	0	33 166	1 451 655
S:a bundet eget kapital, kr	177 253 489	0	33 166	177 286 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 321 024	-953 983	-33 166	-9 308 173
Årets resultat, kr	-953 983	953 983	-1 825 884	-1 825 884
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 275 007	0	-1 859 050	-11 134 057
S:a eget kapital, kr	167 978 482	0	-1 825 884	166 152 598

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 834 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	-9 275 007
Årets resultat, kr	-1 825 884
Reservation till underhållsfond, kr	-103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 834
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 134 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 134 057
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 027 455	4 809 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	457 189	688 427
Summa Rörelseintäkter		5 484 643	5 498 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 359 406	-2 900 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 199	-99 298
Personalkostnader	Not 6	-74 691	-78 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 747 014	-2 747 014
Summa Rörelsekostnader		-6 340 309	-5 825 574
Rörelseresultat		-855 666	-327 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-970 419	-626 870
Summa Finansiella poster		-970 218	-626 831
Resultat efter finansiella poster		-1 825 884	-953 983
Resultat före skatt		-1 825 884	-953 983
Årets resultat		-1 825 884	-953 983

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	219 243 161	221 990 175
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	300 959	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		219 544 120	221 990 175
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		219 544 620	221 990 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 544	38 734
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 391 662	2 449 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		243 404	127 409
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 648 610	2 615 799
Summa Omsättningstillgångar		2 648 610	2 615 799
Summa Tillgångar		222 193 231	224 606 474

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	175 835 000	175 835 000
Fond för yttre underhåll	1 451 655	1 418 489
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	177 286 655	177 253 489
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 308 173	-8 321 024
Årets resultat	-1 825 884	-953 983
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-11 134 057	-9 275 007
Summa Eget kapital	166 152 599	167 978 482

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1117 868 000	36 334 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	17 868 000	36 334 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	36 634 000	19 068 000
Leverantörsskulder	606 556	281 738
Skatteskulder	219 480	98 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 125 042	186 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13707 554	658 813
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	38 172 632	20 293 991
Summa Skulder	56 040 632	56 627 991
Summa Eget kapital och skulder	222 193 231	224 606 474

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-855 666	-327 152
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 747 014	2 747 014
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 747 014	2 747 014
Erhållen ränta	201	39
Erlagd ränta	-970 419	-626 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	921 130	1 793 031
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-106 324	100 131
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	312 641	25 995
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	206 317	126 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 127 447	1 919 157
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-300 959	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 959	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-900 000
Årets kassaflöde	-73 512	1 019 157
Likvida medel vid årets början	2 445 854	1 426 696
Likvida medel vid årets slut	2 372 341	2 445 854

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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter. I år har nyckeltalet justerats med försäkringsskador om 75 632 kr.

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*	4 098 336	3 884 076
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	249 173	208 454
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	239 136	239 136
	Hyror garage och parkeringsplatser	361 760	424 593
	Övriga primära intäkter	79 050	53 737
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 027 455	4 809 996
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 027 455	4 809 996

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter samt kabeltv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Vidarefakturering garage-och sopkostnader	457 189	688 427
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	457 189	688 427

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-865 235	-814 416
	Snö och halk-bekämpning	-228 409	-228 468
	Reparationer	-209 410	-144 869
	Planerat underhåll	-69 834	0
	Försäkringsskador	-75 632	0
	El	-450 944	-490 071
	Uppvärmning	-428 346	-421 699
	Vatten	-298 996	-292 636
	Sophämtning	-262 065	-174 029
	Fastighetsförsäkring	-53 199	-32 833
	Kabel-TV och bredband	-231 801	-241 110
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-170 000	-49 480
	Övriga driftkostnader	-15 535	-10 939
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 359 406	-2 900 549

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-177	-2 748
	Administrationskostnader	-17 322	-25 760
	Extern revision	-26 950	-17 125
	Medlemsavgifter	-32 200	-32 200
	Föreningsverksamhet	-730	-962
	Övriga förvaltningskostnader	-81 820	-20 503
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 199	-99 298
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 027	-60 500
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Sociala avgifter	-17 664	-17 214
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-74 691	-78 714
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-969 146	-624 936
	Övriga räntekostnader	-1 273	-1 934
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-970 419	-626 870

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	185 412 000	185 412 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	51 000 000	51 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	236 412 000	236 412 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 421 825	-11 674 812
	Årets avskrivningar	-2 747 014	-2 747 014
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 168 839	-14 421 825
	<i>Utgående redovisat värde</i>	219 243 161	221 990 175
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 800 000	2 317 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 200 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 200 000	2 631 000
	<i>Summa</i>	157 200 000	137 348 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 605 000	64 605 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	64 605 000	64 605 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investering: laddboxar för elbil	300 959	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	300 959	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 372 341	2 445 854
	Övriga fordringar	19 321	3 802
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 391 662	2 449 656

Not 11	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 640-2192	2,73%	2027-12-30	18 168 000	300 000
Stadshypotek 640-2192	1,22%	2026-12-30	18 166 000	300 000
Stadshypotek 640-2192	2,92%	2026-12-30	18 168 000	300 000
			54 502 000	900 000
Långfristig del			17 868 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			36 334 000	
Kortfristig del			36 634 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			900 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,29%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	171 056
Källskatt	0	3 685
Övriga kortfristiga skulder	5 042	11 739
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 042	186 480

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	380 935	369 487
Övriga upplupna kostnader	326 619	289 326
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	707 554	658 813

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-10.

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 4 i Umeå, org.nr. 769621-8283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 4 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 4 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Fahlström
Av föreningen vald revisor

Ben Raffetseder
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 4 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Börjesson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:51:13



Jonny Thomassen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:27:11



Victor Daunfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:46:12



Marlene Wikström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:58:24



Lars Hellbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:34:05



Mattias Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:34:48



Ben Raffetseder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 21:29:50



Sara Fahlström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 15:13:41



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 10:36:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 4 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ben Raffetseder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 21:28:17



Sara Fahlström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 15:12:39



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 10:35:48



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.