



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Biologigränd i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Biologigränd i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-3697 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-06.

Underhåll av stammar och ledningar

Stambyte gjordes 1996. Underhållsspolning 2006 och 2015.

Våren 2020 beslutade styrelsen att bidrag till bostadsrättshavare utgår med max 3000 kronor för byte av golvbrunn och 3000 kr för tvingande rödräkning (Säker Vatten) vid fackmannamässig renovering av våtrum.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Licentiaten 1	1970-01-01	1970
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
283	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 574
67	lägenheter (hyresrätt)	3 586
3	förråd	44
4	lokaler (hyresrätt)	177
121	garageplatser	1 936
7	mc-platser inne	56
28	carports	0
6	laddplatser för elbil	0
153	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 672 objekt		25 373

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 77 st 2 rok, 159 st 3 rok, 41 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bertil Sawert	Ordförande	2011-05-01	
Folke Lindström	Ledamot	2021-06-07	
Jan Lennart Eirell	Ledamot	2018-05-21	
Tove Svalstedt	Ledamot	2021-06-07	
Elisabeth Olivius	Ledamot	2014-06-02	
Joakim Eklöf	Ledamot	2021-06-07	
Dara Kalateh Aghamohamady	Ledamot	2023-08-30	
Kerstin Wass	Suppleant	2021-06-07	2025-06-11
Tilda Holmgren	Suppleant	2025-06-25	
Markus Lindgren	Suppleant	2022-05-19	2025-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bertil Sawert, Elisabeth Olivius och Jan Eirell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Sawert, Folke Lindström, Elisabeth Olivius samt vicevärden Jan Elfving.

Revisorer har varit: Pär Nyman med Anita Dreyer Perkiömäki som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla-Britt Öberg (sammankallande), Jenny Häggström samt Staffan Morin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-09-02.

Väsentliga händelser 2025

Processen med att återställa mark och tillgänglighetsanpassa föreningens entréer avslutades under hösten 2025.

Under året har föreningen även påbörjat uppgradering av de tre skyddsrummen och det på Biologigränd 48 är klart.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Avslut för hållbarhetsprojektet innehållande fasadrenovering, fönsterbyte inklusive FX-ventilation, återvinning av spillvattenvärme, och installationen av solceller. Påbörjat återställandet av mark vid Biologigränd 33-51. Rustat upp föreningens samlingslokal med ny projektor, textil- och ljudabsorbenter. Tillskapat ett "Återbruksrum". Nyöppnat Grovsopsrummet.
2023	Fortsättning på det stora hållbarhetsprojektet, installation av 6 nya laddplatser
2022	Föreningen påbörjade projektet "HÅLLBARA INVESTERINGAR". Upprinnelsen var när styrelsen 2019 - 2020 inledde planeringen för fönsterbyte 2023. Vi började förstå att flera underhåll och investeringar tillsammans kunde bidra till minskade driftskostnader för föreningen och därmed skapa förutsättningar för att på sikt hålla ner avgifterna. Detta resulterade i att vi samtidigt som fönsterbytet också ville uppgradera ventilationen, renovera delar av faserna, möjliggöra återvinning av spillvattenvärme och installera solenergi. Den totala projektsumman beräknades då till 128 881 000 kr. Finansieringen sker dels från nya lån, dels från ett energieffektiviseringsbidrag på 29 699 488 kr från Länsstyrelsen. Halva bidraget utbetalas under 2023. Resterande summa utbetalas när projektet avslutas juli 2024. Åtgärderna för dessa projekt beräknades i december 2022 års siffror sänka föreningens driftskostnader med 1 033 000 kWh
2021	Avslutning relining, byte spygatter i soprummen vid entrédörrarna
2020	Relining avloppsledningar, byte kallvattenledningar
2019	Installation kodlås, renovering vindskydd
2018	Renovering tvättstugor med ny maskinpark
2017	Energiåtgärder på biologigränd 42 till 51, taggsystem till tvättstugorna, införande av individuell mätning av el
2016	Byte samtliga köksfläktar, byte vitvaror i hyresrätter, byte till säkerhetsdörrar i hela föreningen

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

Årtal	Åtgärd
2026 - 2032	Föreningen har i och med Hållbarhetsprojektet avsevärt minskat behovet av större investeringar. Vi har kvar fas 3 i återställningen av mark. Kvar är att förnya vårt låssystem. Styrelsen och vicevärd har tillsammans försökt skapa sig en bild av vilka lås-system som skulle passa vår förening bäst. Det är till stor del en ekonomisk fråga varför styrelsen i skrivandets stund fokuserar på att i första hand höja "skalskyddet". Det innebär att vi inledningsvis ser till att samtliga entrédörrar är låsta dygnet runt. Om vi väljer taggar, kodlås eller annan teknik är just nu en fråga som utreds. Vi är ändå måna om det system vi väljer skall vara smart och enkelt. Övrigt större framtida underhåll i vår underhållsplan ser vi först 2032 och det gäller våra inglasade balkonger.

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 401 och under året har det tillkommit 45 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 415.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Biologigränd äger 584 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 405 016 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 106 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 81,0 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 212 147 kg CO2e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 405 016 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO2e utsläpp som 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB vinds föreningsstämma.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	159	71	96	140	238
Skuldsättning, kr/kvm	4 936	4 799	4 708	3 109	1 437
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 398	6 221	6 074	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	216	231	229	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	834	759	648	623	599
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	74	70	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	877	796	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	22 223	20 173	18 225	17 518	16 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	-688	-1 700	323	254	2 791
Soliditet, %	16	16	16	21	40

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höjda avskrivningskostnader pga det stora hållbarhetsprojektet. Även föreningens räntekostnader har ökat pga det projektet.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 12% per 2025-01-01 samt 10% per 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften kan bli aktuella beroende på ränteläge.

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	1 026 700	0	0	1 026 700
Underhållsfond, kr	10 979 984	0	-56 750	10 923 235
S:a bundet eget kapital, kr	12 006 684	0	-56 750	11 949 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 749 154	-1 700 862	56 750	13 105 041
Årets resultat, kr	-1 700 862	1 700 862	-689 611	-689 611
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 048 292	0	-632 861	12 415 430
S:a eget kapital, kr	25 054 976	0	-689 611	24 365 365

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 176 032 kr samt ianspråktagande skett med 1 232 781 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	13 048 292
Årets resultat, kr	-689 611
Reservation till underhållsfond, kr	-406 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	462 749
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 415 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 415 430
------------------------------------	-------------------

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	22 222 665	20 172 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 514	32 431
Summa Rörelseintäkter		22 244 179	20 205 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 344 594	-14 035 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 854	-436 526
Personalkostnader	Not 6	-834 530	-917 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 271 300	-2 512 377
Övriga rörelsekostnader		0	-1 136
Summa Rörelsekostnader		-18 780 278	-17 903 386
Rörelseresultat		3 463 901	2 301 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	51 386	244 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 203 515	-4 246 260
Summa Finansiella poster		-4 152 129	-4 001 422
Resultat efter finansiella poster		-688 228	-1 699 531
Resultat före skatt		-688 228	-1 699 531
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 383	-1 331
Summa Skatter		-1 383	-1 331
Årets resultat		-689 611	-1 700 862

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	129 010 097	133 703 054
Maskiner och andra tekniska anläggningar		162 788	183 497
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	14 640 958	3 781 769
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		143 813 844	137 668 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 124 991	5 124 991
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5 124 991	5 124 991
Summa Anläggningstillgångar		148 938 835	142 793 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 478	20 240
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 354 125	8 885 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 038 521	610 638
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 421 124	9 515 906
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	4 480	4 466
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 480	4 466
Summa Omsättningstillgångar		7 425 604	14 520 372
Summa Tillgångar		156 364 439	157 313 683

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 026 700	1 026 700
Fond för yttre underhåll		10 923 235	10 979 984
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		11 949 935	12 006 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 105 041	14 749 154
Årets resultat		-689 611	-1 700 862
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		12 415 430	13 048 292
Summa Eget kapital		24 365 365	25 054 976

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	87 977 100	84 047 344
Övriga långfristiga skulder		27 100	27 100
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		88 004 200	84 074 444
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 255 094	37 716 078
Leverantörsskulder		1 062 661	5 028 320
Skatteskulder		27 926	4 417
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 465 737	2 293 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 183 455	3 141 855
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		43 994 874	48 184 263
Summa Skulder		131 999 074	132 258 707
Summa Eget kapital och skulder		156 364 439	157 313 683

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 463 901	2 301 892
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 271 300	2 512 377
Restvärdesavskrivning	0	1 136
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 271 300	2 513 513
Erhållen ränta	69 199	259 425
Erlagd ränta	-4 239 839	-4 250 880
Betald inkomstskatt	-1 383	-1 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 563 178	822 618
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	189 562	-246 706
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 692 081	659 386
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 502 519	412 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 659	1 235 298
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 859 189	-28 118 031
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 859 189	-28 118 031
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Erhållna bidrag	0	14 849 754
Upptagna lån	5 500 000	5 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 031 228	-2 138 058
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 468 772	17 712 596
Årets kassaflöde	-7 329 758	-9 170 137
Likvida medel vid årets början	13 539 698	22 709 835
Likvida medel vid årets slut	6 209 940	13 539 698

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.

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*	15 612 024	13 939 068
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	718 170	830 484
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 000	86 900
	Hyror bostäder	4 727 690	4 392 358
	Hyror lokaler	61 289	60 596
	Hyror garage och parkeringsplatser	940 959	902 578
	Hyror förbrukningsbaserad	139 830	10 482
	Hyror informationsöverföring	93 993	0
	Hyror övrigt	10 144	26 064
	Övriga primära intäkter	192 736	198 583
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 497 834	20 447 113
	Hysesbortfall	-64 650	-63 747
	Avsatt till inre fond	-210 520	-210 520
	<i>Summa</i>	-275 170	-274 267
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 222 665	20 172 846

*I årsavgifter bostäder ingår årsavgifter, vatten, värme, kabel-tv och internet

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	21 514	32 431
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 514	32 431

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 528 521	-3 444 427
	Snö och halk-bekämpning	-403 646	-643 956
	Reparationer	-883 948	-776 018
	Planerat underhåll	-462 750	-364 032
	Försäkringsskador	-263 188	-744 784
	El	-1 866 122	-2 031 345
	Uppvärmning	-2 403 211	-2 655 174
	Vatten	-1 208 663	-1 168 631
	Sophämtning	-549 859	-524 278
	Fastighetsförsäkring	-424 990	-397 065
	Kabel-TV och bredband	-686 678	-668 940
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-641 500	-616 830
	Övriga driftkostnader	-21 518	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 344 594	-14 035 480

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-10 391	-10 529
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 463	-68 194
	Administrationskostnader	-113 144	-152 697
	Extern revision	-28 051	-26 759
	Konsultkostnader	-17 000	0
	Medlemsavgifter	-97 807	-97 566
	Föreningsverksamhet	-30 589	-36 363
	Övriga förvaltningskostnader	-7 409	-44 418
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-329 854	-436 526

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Antal anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-175 381	-250 722
	Revisionsarvode	-8 022	-7 350
	Övriga arvoden	-91 502	-38 000
	Löner och övriga ersättningar	-369 295	-404 541
	Sociala avgifter	-188 789	-212 674
	Övriga personalkostnader	-1 541	-4 581
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-834 530	-917 868
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	48 889	237 780
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 497	7 058
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 386	244 838
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 203 198	-4 245 625
	Övriga räntekostnader	-317	-635
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 203 515	-4 246 260

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	173 604 718	95 407 410
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 044 456	1 044 456
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	265 508	265 508
	Årets investeringar	-442 365	81 955 015
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-3 757 706
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	174 472 317	174 914 683
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 211 628	-42 476 530
	Årets avskrivningar	-4 250 592	-2 491 668
	Återförda avskrivningar	0	3 756 570
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-45 462 220	-41 211 628
	Utgående redovisat värde	129 010 097	133 703 055
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	267 000 000	247 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	899 000	2 243 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 911 000	2 390 000
	Summa	391 810 000	372 633 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	130 000 000	130 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 781 769	87 308 550
	Årets investeringar	10 859 189	28 108 331
	Omklassificering till byggnad	0	-111 635 113
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	14 640 958	3 781 768

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Fondandelar Nordea	1 433 027	1 433 027
Ingående värde andel i HSB Vind	3 691 464	3 691 464
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	5 124 991	5 124 991

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde vid försäljning föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	6 205 461	8 535 233
Övriga fordringar	148 664	349 796
<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 354 125	8 885 028

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Momsintäkt solceller	442 365	0
Upplupna ränteintäkter	0	17 813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	596 156	592 825
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 038 521	610 638

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto Nordea	4 480	4 466
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 480	4 466

Not 15	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>
Stadhypotek 164-4251	2,65%	2027-12-01	25 740 000	130 000
Swedbank 980-0368	3,72%	2026-11-25	5 627 083	64 496
Swedbank 980-0368	2,63%	2026-09-25	5 905 415	121 140
Stadshypotek 337-7553	2,49%	2026-10-27	5 500 000	110 000
Stadshypotek 164-4251	2,81%	2027-04-30	37 400 000	800 000
Stadshypotek 164-4251	3,93%	2028-06-01	21 375 000	450 000
Stadshypotek 337-7553	3,40%	2026-12-30	5 695 336	118 652
Stadshypotek 164-4251	4,01%	2026-03-01	2 366 850	11 940
Stadshypotek 164-4251	2,75%	2027-12-30	4 976 100	134 000
Stadshypotek 164-4251	2,85%	2026-12-30	5 677 660	176 000
Stadshypotek 164-4251	2,70%	2026-01-07	4 968 750	25 000
			125 232 194	2 141 228

Långfristig del	87 977 100
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 514 000
Lån som ska konverteras inom ett år	35 741 094
Kortfristig del	37 255 094
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 141 228
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 564 912
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 897	0
Källskatt	20 329	20 988
Inre fond	2 424 770	2 267 030
Övriga kortfristiga skulder	14 742	5 574
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 465 737	2 293 592

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 912 206	1 756 282
Upplupna räntekostnader	226 594	262 918
Övriga upplupna kostnader	1 044 655	1 122 655
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 183 455	3 141 855

Not 18

Eventualförpliktelser

Garantibelopp Fastigo

2025-12-31	2024-12-31
7423	6700



Not 19 Info från styrelsen**Förvaltningspolicy**

Styrelsens ambition att på bästa sätt förvalta föreningens tillgångar. Ett led i detta är att försöka hålla en hög kunskapsnivå inom styrelsen både när det gäller praktiskt styrelsearbete som teknisk och ekonomisk kunnsande. Under hösten anordnade styrelsen en strategidag för att diskutera föreningens aktuella situation och kommande förvaltning. Styrelsens uppmuntrar alltid alla nyinvalda ledamöter att delta i de förvaltningskurser som leds av HSB Norr. Styrelsen är en aktiv förvaltare av föreningens likvida medel och lån. I dagsläget är fokus på rimliga räntesatser längd på lånens bindningstider.

Miljöpolicy

Föreningen har som mål att hålla en trovärdig miljöprofil vilket innebär att varje enskilt beslut, så långt det är möjligt, skall vara ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart.

Föreningens miljöarbete startade med kompostering av hushållssopor under andra hälften av 1990. Det medförde att cirka 1/3 av våra boende kunde göra detta. Nu är organisk återvinning ett faktum för alla. Ambitionen att ha en hög grad av källsortering ligger fast. Våra medlemmar skiljer även ut lysrör och glödlampor. Sopsorteringen har under åren gett föreningen avsevärt mindre mängd sopor vilket vi är mycket stolta över eftersom vi betalar per kilo sopor som forslas bort. Ca 1 kr för organiska sopor och nästa 2 kr för hushållssopor.

Tyvärr har inte alla våra medlemmar och boende förstått att det är lag på att sortera sopor och periodvis är det lite si och så med sorteringen från några av våra boenden. Styrelsen försöker avisera i vårt informationsblad om bättring. Under hösten 2024 har vi tecknat ett nytt avtal om hämtning av grovsopor. Tyvärr har vi tillfälligt stängt det på grund av misskötsel. Styrelsen har åter öppnat grovsoprummet onsdagar och torsdagar enligt tiderna på grovsoprummets dörr.

Sedan 2000 har vi kontinuerligt investerat i åtgärder för att sänka våra el- och värmekostnader. Nu senast de "Hållbara investeringarna". År 2009 tecknade föreningen ett klimatavtal med HSB som, innebär att föreningen ska minska utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 % från 2000 fram till 2023. Följande delmål var uppsatta; att till år 2012 minska med 10 procent, till år 2016 med 20 procent och till år 2020 med 30 %. Målet 40 % är uppnått.

Totalrenovering av all el-dragning genomfördes 2015 – 2016. Vi har rörelsestyrd belysning i entréer, trapphus och källargångar samt uppgraderat motorvärmare med timer. Vår utomhusbelysning är försedd med lågenergilampor.

Under 2027 kommer återvinningsgården förmodligen försvinna varför vi behöver bygga ut våra soprum till så kallade "Miljörum" där endast vi boende på Biologigränd ska sortera organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor men då även sortera plast, plåt, glas och wellpapp

Arbete med yttre grön miljö

Träd och planterade buskar har beskrivits eller stammats upp så att grenar inte är i vägen för infart av exempelvis flyttbussar eller snötraktorer. Träd och gröna växter är värdefulla för vår trevnad och bidrar positivt till vår yttre estetiska boendemiljö. I samband med fönster och fasadbytet har tyvärr en del växter behövt tas bort. Dessa kommer vi att ersätta med nya bärbuskar och eller fruktträd i samband med markarbetena.

Studie och fritidsverksamhet – Social miljö

Fritidskommittén har under året bestått av Ulla Öberg, Richard Dieser, Lovisa Funk, Daisy Bodén, Ligaya Wikström, Genet Tekeste och Claudio Valenzuela. Fritidskommittén har under verksamhetsåret som vanligt varit aktiva vid föreningens gemensamma aktiviteter. Det gäller allt ifrån årsstämma, och aktiviteter som gått av stapeln under året. Fritidskommittén har då bl.a. ansvarat för att ordna fika och tilltugg. Kommittén har genom åren organiserat väffeldag, två grilldagar och adventsfika.

Slutligen har vi mitt emot gymmet ställt i ordning ett rum där våra boende kan reparera sin cykel. Vi håller med verktyg till detta. Hör av dig till vicevärden för mer information.

Kultur

I samband med kulturhuvudstadsåret 2014 fick styrelsen, med stämmans godkännande, möjlighet att använda medel i storleksordningen 50 000 kr till konst och utsmyckning av föreningens mark och byggnader. I ett samarbete med konsthögskolan här i Umeå resulterade detta i två installationer/konstverk. Ett med namnet Bio 52, som är placerat på västra gaveln av hus A. Stämman biföll även under 2015 och 2016 styrelsens förslag att utveckla denna idé. Samarbetet med konsthögskolan resulterade i en konstutsmyckning den 14 oktober 2018 i konstverket Transition Transmission vid kullen. Efter pågående stora projekt räknar vi med att fortsätta denna process. Kanske kan detta samtidigt rymmas under arbete med yttre grön miljö?

Styrelsen har i samarbete med Hunter Design utformat två skärmskydd för cyklar och då använt medel ur konst och kultur. Ett skärmskydd vid Biologigränd 35 och ett vid 43.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04.

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 Biologigränd i Umeå, org.nr. 794000-3697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Biologigränd 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, 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 Biologigränd 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

Pär Nyman
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Biologigränd i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577206021**

Bertil Sawert

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:28:52



Dara Kalateh Aghamohamady

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:30:14



Tove Svalstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:20:08



Folke Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:38:09



Joakim Eklöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:42:05



Jan Lennart Eirell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:32:14



Elisabeth Olivius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:30:02



Pär Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:36:51



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 18:07:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Biologigränd i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577419225**

Pär Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:33:29



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 18:06:36



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.