Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Staren i Umeå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-4232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
LOSKINNET 1	1977-01-01	1980
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
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 689
17	p-platser	0
51	Garage	816
60	Carports	0
20	Carportar med förråd	352
Totalt 296 objekt		**12 857**

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 74 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Solveig Karström	Ordförande	2022-05-22	
Marianne Nyman	Ledamot	2020-05-08	
Kerstin Boström	Ledamot	2023-01-01	
Hans Blomström	Ledamot	2025-05-26	
Hans Blomström	Suppleant	2024-06-07	2025-05-26
Mattias Månsson	Ledamot	2020-06-03	
Samuel Eriksson	Ledamot	2022-11-20	2025-12-01
Kristofer Olofsson	Ledamot	2022-11-20	2025-05-26
Hans Lindborg	Suppleant	2025-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Nyman, Solveig Karström, Hans Blomström samt suppleant Hans Lindborg.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Karström, Marianne Nyman, Kerstin Boström samt vicev'rd Jerker Torpsten.

Revisorer har varit: Lars Sundström med John Ivar Nordin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Fredriksson (sammankallande), Agneta Wikberg samt Ola Sundman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen 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 2025-10-12.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Genomfört ca hälften av garageprojektet, 29 garage och 10 carportar med förråd är klara och uthyrda.
- Förbättrad dränering och asfaltering klar på övre parkeringsområde.
- Spolning av avloppsstammar i alla lägenheter.
- Spolning av avloppsstammar utomhus.
- Bytt yttertak på servicehuset.
- Tagit ner ett stort pilträd nedanför 173 där rötterna letat sig in i avloppssystemet.

- Tagit ned en lind utanför 169 som visade sig vara rutten invändigt.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Balkongrenovering, takbesiktning, genomfört OVK och åtgärdat brister, påbörjat rivning av garage och asfaltytor vid garagen samt påbörjat återuppbyggnad.
2023	Byte värmeväxlare, byte av det gamla kopparnätet till fibernät för TV och internet, lagning betongskador på balkonger, 4 gästparkeringar gjordes om till boendeparkeringar
2022	Komplettering fönsterlister i lägenheter, Byte hängrännor på entrésidor samt byte brädor bakom stuprör där det behövts, renovering betong på altaner/ balkonger vid behov. Markarbeten med bl.a. lagning av asfalt och nya rabatter

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Färdigställa garagebygget inkl uppfräschning av gamla carportar och asfaltering samt bygga nya garage och carportar m förråd.
2025-2026	I samband med garage - och carportrenoveringen, förbättra dränering av asfaltsytor, kontroll, undersökning och ev. åtgärd av avloppssystem/dränering
2026-2027	Renovera tvättstugans innertak och väggar och byta tak på servicebyggnad

Utöver dessa åtgärder planerar föreningen även detta:

- Översyn utebelysning.
- Se över alternativ till fjärrvärmesystemet

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

HSB Vind i Umeå Ek för
HSB Brf Staren äger 190 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 131 769 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 1,06 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 26,4 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 69 021 kg CO2e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 131 769 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 lagts fram för röstning på HSB vinds föreningsstämma.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	159	115	153	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 674	1 616	1 044	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 942	1 777	1 145	1 283	1 332
Räntekänslighet, %	4	3	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	210	210	199	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	723	707	696	654	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	693	670	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 905	8 612	8 590	8 429	8 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	-371	-252	-604	915	736
Soliditet, %	29	36	51	50	47

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på grund av garage- och carportprojektet. Föreningen har också haft relativt höga rep- och underhållskostnader under året.

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

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden som räntekostnader samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 2% 2025-01-01 samt 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer. Man höjer även även hyrorna för garage och carports löpande när renoveringen av dessa är färdiga pga. den höjda statusen.

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	587 600	0	0	587 600
Underhållsfond, kr	9 712 900	0	-1 289 824	8 423 077
S:a bundet eget kapital, kr	**10 300 500**	**0**	**-1 289 824**	**9 010 677**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 623 766	-251 620	1 289 824	6 661 970
Årets resultat, kr	-251 620	251 620	-370 562	-370 562
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 372 146**	**0**	**919 262**	**6 291 408**
S:a eget kapital, kr	**15 672 646**	**0**	**-370 562**	**15 302 085**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 1 289 824 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	5 372 147
Årets resultat, kr	-370 562
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 289 824
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 291 409**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**6 291 409**

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	8 904 840	8 612 449
Övriga rörelseintäkter		114	1 252
Summa Rörelseintäkter		**8 904 954**	**8 613 701**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 984 565	-6 727 069
Övriga externa kostnader	Not 4	-196 926	-174 891
Personalkostnader	Not 5	-246 551	-271 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 126 210	-1 144 799
Summa Rörelsekostnader		**-8 554 251**	**-8 318 049**
Rörelseresultat		**350 703**	**295 652**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	59 596	46 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-780 861	-593 284
Summa Finansiella poster		**-721 265**	**-547 272**
Resultat efter finansiella poster		**-370 562**	**-251 620**
Resultat före skatt		**-370 562**	**-251 620**
Årets resultat		**-370 562**	**-251 620**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 157 149	25 244 093
Maskiner och andra tekniska anläggningar		327 713	366 979
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	22 603 030	6 089 813
Summa Materiella anläggningstillgångar		**47 087 892**	**31 700 885**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 238 935	1 201 505
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 238 935**	**1 201 505**
Summa Anläggningstillgångar		**48 326 827**	**32 902 390**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		494	-4 491
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 552 323	9 011 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	252 920	249 569
Summa Kortfristiga fordringar		**2 805 738**	**9 256 636**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**1 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 805 738**	**10 256 636**
Summa Tillgångar		**52 132 565**	**43 159 026**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		587 600	587 600
Fond för yttre underhåll		8 423 077	9 712 900
Summa Bundet eget kapital		**9 010 677**	**10 300 500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 661 970	5 623 766
Årets resultat		-370 562	-251 620
Summa Fritt eget kapital		**6 291 408**	**5 372 147**
Summa Eget kapital		**15 302 085**	**15 672 647**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 917 031	5 108 907
Summa Långfristiga skulder		**4 917 031**	**5 108 907**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 466 404	15 661 868
Leverantörsskulder		1 104 645	5 330 500
Skatteskulder		25 466	21 728
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	45 409	56 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 271 524	1 306 674
Summa Kortfristiga skulder		**31 913 448**	**22 377 471**
Summa Skulder		**36 830 479**	**27 486 378**
Summa Eget kapital och skulder		**52 132 565**	**43 159 026**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	350 703	295 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 126 210	1 144 799
Återföring nedskrivning finansiella tillgångar	-37 430	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 088 780**	**1 144 799**
Erhållen ränta	62 957	37 762
Erlagd ränta	-824 501	-582 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**677 939**	**895 838**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 652	-22 019
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 224 919	4 634 098
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-4 239 571**	**4 612 079**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-3 561 631**	**5 507 918**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-16 513 218	-6 089 813
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-16 513 218**	**-6 089 813**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	13 612 660	7 382 660
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**13 612 660**	**7 382 660**
Årets kassaflöde	**-6 462 189**	**6 800 765**
Likvida medel vid årets början	**9 928 904**	**3 128 139**
Likvida medel vid årets slut	**3 466 715**	**9 928 904**

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	15657 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 andelstalsfördelad	8 140 236	7 980 216
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	316 706	279 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	624 281	490 549
	Hyror förbrukningsbaserad	11 320	3 606
	Övriga primära intäkter	43 709	66 321
	Summa Bruttoomsättning	**9 136 252**	**8 820 268**
	Hyresbortfall	-231 412	-207 819
	Summa	**-231 412**	**-207 819**
	Summa Nettoomsättning	**8 904 840**	**8 612 449**

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och digital-tv. El debiteras med schablonavgift och mäts och debiteras en gång per år

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-910 245	-1 009 488
	Snö och halk-bekämpning	-241 952	-290 485
	Reparationer	-298 713	-579 362
	Planerat underhåll	-1 289 824	-579 559
	Försäkringsskador	-192 610	-161 744
	El	-555 108	-614 418
	Uppvärmning	-1 592 962	-1 558 935
	Vatten	-546 797	-530 634
	Sophämtning	-383 095	-371 686
	Fastighetsförsäkring	-184 809	-181 897
	Kabel-TV och bredband	-475 689	-554 673
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 162	-272 770
	Övriga driftkostnader	-30 600	-21 420
	Summa Driftskostnader	**-6 984 565**	**-6 727 069**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 406	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 317	-10 194
	Administrationskostnader	-88 756	-32 874
	Extern revision	-28 915	-30 210
	Medlemsavgifter	-48 400	-48 400
	Föreningsverksamhet	-7 253	-10 891
	Övriga förvaltningskostnader	-11 879	-42 323
	Summa Övriga externa kostnader	**-196 926**	**-174 891**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-136 350	-160 216
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-70 425	-67 852
	Sociala avgifter	-35 776	-39 222
	Summa Personalkostnader	**-246 551**	**-271 290**

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	20 436	44 850
	Uppskrivning finansiella anläggningstillgångar	37 430	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 730	1 162
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**59 596**	**46 012**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-779 736	-593 065
	Övriga räntekostnader	-1 125	-219
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-780 861**	**-593 284**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 873 292	42 873 292
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 183 580	1 183 580
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**44 056 872**	**44 056 872**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 812 779	-17 707 245
	Årets avskrivningar	-1 086 945	-1 105 533
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-19 899 723**	**-18 812 779**
	Utgående redovisat värde	**24 157 149**	**25 244 093**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	144 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 019 000	1 273 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 682 000	1 880 000
Summa	**207 701 000**	**191 153 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	34 650 270	29 426 000
Varav i eget förvar	0	-4 100 000
Ställda säkerheter	**34 650 270**	**25 326 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 089 813	0
	Årets investering: garage och carports	16 513 218	6 089 813
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**22 603 030**	**6 089 813**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB Vind	1 201 005	1 201 005
	Årets uppskrivning av andelar i HSB Vind	37 430	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 238 935**	**1 201 505**

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket lagts fram för röstning 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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 466 715	8 928 904
	Övriga fordringar	85 608	82 654
	Summa Övriga fordringar	**2 552 323**	**9 011 558**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	4 889	8 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 031	241 319
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**252 920**	**249 569**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank 980-0368	3,69%	2029-06-20	3 064 407	108 476
Swedbank 980-0368	3,63%	2027-06-23	2 044 500	83 400
Swedbank 980-0368	2,41%	2026-02-28	7 840 000	160 000
Swedbank 980-0368	2,31%	2026-03-28	6 965 000	140 000
Swedbank 980-0368	2,31%	2026-03-28	10 462 288	258 476
Swedbank 980-0368	2,31%	2026-03-28	4 007 240	316 988
			34 383 435	**1 067 340**

Långfristig del	4 917 031
Nästa års amortering av långfristig skuld	191 876
Lån som ska konverteras inom ett år	29 274 528
Kortfristig del	29 466 404
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 067 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 269 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	43 309	56 437
Övriga kortfristiga skulder	2 100	265
Summa Övriga skulder	**45 409**	**56 702**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	733 877	704 236
Upplupna räntekostnader	54 640	98 280
Övriga upplupna kostnader	483 007	504 158
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 271 524**	**1 306 674**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16.

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 Staren i Umeå, org.nr. 794000-4232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Umeå för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Staren 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

Lars Sundström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557572851443***

Solveig Karström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:04:12

Hans Blomström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:08:50

Marianne Nyman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:45:34

Kerstin Boström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:42:41

Mattias Månsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:55:12

Lars Sundström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:31:49

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:30:42

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Staren i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573001865***

Lars Sundström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:12:12

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:30:17

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.