



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Mariehöjd 6 i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769610-2826 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skärvstenen 7	2020-11-16	2022

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 995
Totalt 82 objekt		4 995

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 41 st 2 rok, 29 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Mariehöjd 6 har del i GA:4 för garaget som de delar med Mariehöjd 4, 5, 7, 8 och 9. Mariehöjd 6 har 21% andel av GA:4 vilket motsvarar 45 platser i garaget. De har även del i GA:2 för återvinning av sopor där samma föreningar samt även Mariehöjd 1 ingår. I den gemensamhetsanläggningen har Mariehöjd 6 under räkenskapsåret 14% andel.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Simon Blomberg	Ordförande	2023-07-26
Victor Zamanian-Abasy	Ledamot	2023-07-26
Mari Weidenstolpe	Ledamot	2022-10-21
Tobias Estefors	Ledamot	2023-07-26
Erik Bergström	Ledamot	2023-07-26

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Victor Zamanian-Abasy, Mari Weidenstolpe, Simon Blomberg och Tobias Estefors.

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

Valberedning har varit: Tania Gamboa Arias och Katarina Stenman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

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

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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.

Föreningen beslutade under november 2025 att beställa fler laddplatser tillsammans med föreningen BRF Mariehöjd 7 som föreningen delar parkeringsplatser med för att matcha behovet av laddplatser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder de kommande åren då föreningen fortfarande är ny.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 119 och under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	40	-6	58	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 343	12 404	12 468	12 530	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 343	12 404	12 468	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	148	154	145	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	990	954	807	663	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	87	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 061	1 102	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 298	5 175	4 611	1 866	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 416	-2 242	-2 472	-322	0
Soliditet, %	71	71	71	70	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på höga avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 1 487 623 kr och är därmed positivt. Styrelsen bedömer därför att årets redovisade förlust inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina nuvarande eller framtida ekonomiska åtaganden.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och stärka sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med +2% från 2026-01-01.

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	132 381 000	0	0	132 381 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	26 499 000	0	0	26 499 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	618 000	0	38 825	656 825
S:a bundet eget kapital, kr	159 498 000	0	38 825	159 536 825
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 412 165	-2 242 339	-38 825	-5 693 329
Årets resultat, kr	-2 242 339	2 242 339	-1 416 199	-1 416 199
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 654 504	0	-1 455 024	-7 109 528
S:a eget kapital, kr	153 843 496	0	-1 416 199	152 427 297

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 175 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	-5 654 504
Årets resultat, kr	-1 416 199
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 175
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 109 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 109 528

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 297 800	5 175 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 025	331 152
Summa Rörelseintäkter		5 298 825	5 506 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 323 987	-2 576 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 142	-87 894
Personalkostnader	Not 6	-80 581	-87 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 440 330	-2 440 330
Summa Rörelsekostnader		-4 941 041	-5 192 039
Rörelseresultat		357 784	314 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 573	1 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 775 556	-2 557 998
Summa Finansiella poster		-1 773 983	-2 556 691
Resultat efter finansiella poster		-1 416 199	-2 242 339
Resultat före skatt		-1 416 199	-2 242 339
Årets resultat		-1 416 199	-2 242 339

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	213 222 929	215 663 259
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		335 091	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		213 558 020	215 663 259
Summa Anläggningstillgångar		213 558 020	215 663 259

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 874	1 786
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 657 270	818 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 639	224 673
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 820 783	1 044 514
Summa Omsättningstillgångar		1 820 783	1 044 514
Summa Tillgångar		215 378 803	216 707 773

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 880 000	158 880 000
Fond för yttre underhåll		656 825	618 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		159 536 825	159 498 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 693 329	-3 412 165
Årets resultat		-1 416 199	-2 242 339
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-7 109 528	-5 654 504
Summa Eget kapital		152 427 297	153 843 496

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 650 041	15 668 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		29 650 041	15 668 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 005 500	46 300 413
Leverantörsskulder		589 754	181 319
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	-1 846	27 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	708 058	686 744
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		33 301 465	47 195 777
Summa Skulder		62 951 506	62 864 277
Summa Eget kapital och skulder		215 378 803	216 707 773



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	357 784	314 352
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 440 330	2 440 330
---------------	-----------	-----------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 440 330	2 440 330
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	1 573	1 307
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-1 777 119	-2 567 227
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 022 568	188 762
---	------------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	62 891	-89 250
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	402 164	-256 247
---	---------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	465 055	-345 497
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 487 623	-156 735
---	------------------	-----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-335 091	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335 091	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-313 372	-313 372
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-313 372	-313 372
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	839 160	-470 107
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	814 610	1 284 718
---------------------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 653 770	814 610
-------------------------------------	------------------	----------------

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 andelstalsfördelad	4 455 960	4 305 612
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	278 726	251 487
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	210 576	210 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	241 920	299 447
	Hyror förbrukningsbaserad	22	31
	Övriga primära intäkter	110 596	108 086
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 297 800	5 175 239
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 297 800	5 175 239

* I årsavgifter ingår kallvatten, värme och kabel-tv

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	331 052
	Övriga sekundära intäkter	1 025	100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 025	331 152

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-825 806	-712 749
	Snö och halk-bekämpning	-116 766	-147 413
	Reparationer	-111 883	-138 314
	Planerat underhåll	-16 175	0
	Försäkringsskador	-8 043	-385 252
	El	-223 474	-216 999
	Uppvärmning	-338 833	-324 242
	Vatten	-177 524	-228 872
	Sophämtning	-203 706	-131 420
	Fastighetsförsäkring	-91 208	-80 811
	Kabel-TV och bredband	-210 571	-210 571
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 323 987	-2 576 643

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-49 792	-31 647
	Extern revision	-16 850	-20 000
	Medlemsavgifter	-28 600	-28 600
	Föreningsverksamhet	-250	-250
	Övriga förvaltningskostnader	-650	-7 398
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 142	-87 894
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-61 300
	Revisionsarvode	-3 000	-6 000
	Sociala avgifter	-18 781	-19 873
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 581	-87 173
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 440 330	-2 440 330
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 440 330	-2 440 330
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	-1 775 556	-2 548 194
	Övriga räntekostnader	0	-9 804
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 775 556	-2 557 998

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	167 214 000	167 214 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 940 000	53 940 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	221 154 000	221 154 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 490 741	-3 050 412
	Årets avskrivningar	-2 440 330	-2 440 330
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 931 071	-5 490 741
	<i>Utgående redovisat värde</i>	213 222 929	215 663 259
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	134 800 000	125 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 259 000	63 259 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	63 259 000	63 259 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 653 770	814 610
	Övriga fordringar	3 500	3 445
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 657 270	818 055
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 639	224 673
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	88 639	224 673

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 337-7553	2,51%	2026-09-30	15 668 500	0
Stadshypotek 337-7553	2,66%	2028-09-30	14 963 413	313 372
Stadshypotek 337-7553	2,49%	2027-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek 337-7553	2,20%	2026-09-30	16 023 628	0
			61 655 541	313 372
Långfristig del			29 650 041	
Nästa års amortering av långfristig skuld			313 372	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 692 128	
Kortfristig del			32 005 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			313 372	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 253 488	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,46%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-12 877	27 181
Övriga kortfristiga skulder	11 031	120
<i>Summa Övriga skulder</i>	-1 846	27 301

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	414 020	404 705
Upplupna räntekostnader	981	2 544
Övriga upplupna kostnader	293 057	279 495
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	708 058	686 744

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå, org.nr. 769610-2826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 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 Mariehöjd 6 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

Georg Fors
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Simon Blomberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:53:06



Erik Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:16:06



Mari Weidenstolpe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:38:08



Victor Zamanian-Abasy

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:54:06



Tobias Estefors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:26:14



Georg Fors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 22:11:17



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:30:55



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Georg Fors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 22:05:30



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:30:31



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.