



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Svalan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Svalan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716463-7949 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KV FLYTTFÅGELN 10	1992-01-01	1992
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 914
8	carports	0
20	p-platser	0
Totalt 53 objekt		1 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 19 st 3 rok, 3 st 3.5 rok.

LA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Sehlstedt	Ordförande	2019-06-13	
John-Erik Sjöström	Ledamot	2011-05-01	
Bertil Sawert	Ledamot	2012-05-30	
Linda Kemi	Ledamot	2021-06-05	
Emil Palm	Ledamot	2024-06-20	
Ninni Näs	Suppleant	2022-06-26	2025-06-09
Oscar Öhman	Suppleant	2025-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Kemi, Emil Palm och Oscar Öhman.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linda Kemi, Erik Sehlstedt, Emil Palm och vicevärd Jari Prosi.

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

Valberedning har varit: Solvig Jonsson (sammankallande) och Eva Miriam Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras löpande och anses därför av styrelsen vara aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-24.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av carport
- Byte av trädgårdsmöbler
- Reparation av tak och översyn av ytterligare underhållsbehov

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Planterat nya träd på gården, bytt ventilationsaggregat i båda byggnader med uppgraderad cirkulationspump, genomgång av undercentralen, besiktning av lekplats Besiktning av ventilation Åtgärd av felande hiss
2023	Rensning av vinds- och cykelförråd, renovering av mindre vattenskada, reviderat fastighetsskötaravtal
2022	Avverkat träd på innergården, bytt till säkerhetsdörrar i stål samt bytt lås
2021	Åtgärder av vattenskada - kombination av invändiga och utvändiga åtgärder
2020	Lagat ett hål i norra takfoten samt åtgärdat tillhörande snörasskydd
2019	Byte lysrörsarmaturer till LED i trapphus
2018	Installation av rörelsedetektorer för belysning på vinden. Byte till led-armatur i trapphus
2017	Byte hänggränna, rep av en vägg på vinden, omplantering av buskar och införskaffande av julgransbelysning till flaggstången
2015	Byte av resterande äldre motorvärmarruttag till moderna temp- och tidsstyrda uttag, samt även tidsstyrning av tvättstuga
2014	Renovering av staket och andra träarbeten

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

- Enklare målningsarbete.
- Bestrykning av takplåtar.
- Översyn häng- och stuprännor.
- Takunderhåll
- Installation av laddboxar för elbil

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Svalan äger 35 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 24 273 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 4,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 12 714 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 24 273 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 mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB vinds föreningsstämma.

U

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	320	340	289	289	350
Skuldsättning, kr/kvm	4 301	4 435	4 570	5 092	5 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 301	4 435	4 570	5 227	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	239	250	250	242	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	1 007	951	875	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	-97	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	1 037	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 986	1 985	1 875	1 777	1 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	294	-719	295	-154	426
Soliditet, %	43	41	43	39	39

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	1 137 006	0	0	1 137 006
Underhållsfond, kr	3 443 503	0	-15 938	3 427 565
S:a bundet eget kapital, kr	4 580 509	0	-15 938	4 564 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 387 950	-718 786	15 938	1 685 102
Årets resultat, kr	-718 786	718 786	294 304	294 304
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 669 164	0	310 242	1 979 406
S:a eget kapital, kr	6 249 673	0	294 304	6 543 977

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 938 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 669 164
Årets resultat, kr	294 304
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 979 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 979 406
------------------------------------	------------------

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

LA

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 985 806	1 985 198
Summa Rörelseintäkter		1 985 806	1 985 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 008 046	-2 209 767
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 243	-32 008
Personalkostnader	Not 5	-103 919	-105 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-300 664	-257 313
Summa Rörelsekostnader		-1 456 872	-2 604 235
Rörelseresultat		528 934	-619 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	370	160 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-234 999	-260 236
Summa Finansiella poster		-234 629	-99 750
Resultat efter finansiella poster		294 304	-718 786
Resultat före skatt		294 304	-718 786
Årets resultat		294 304	-718 786

U*

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	12 408 627	12 709 291
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 408 627	12 709 291

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 023 632	1 858 632
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 023 632	1 858 632

Summa Anläggningstillgångar		14 432 259	14 567 923
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	732 642	772 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 043	37 568
Summa Kortfristiga fordringar		785 745	810 166

Kassa och bank

Kassa och bank		4 573	4 528
Summa Kassa och bank		4 573	4 528

Summa Omsättningstillgångar		790 318	814 694
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		15 222 577	15 382 617
------------------	--	------------	------------

VA

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 137 006	1 137 006
Fond för yttre underhåll	3 427 565	3 443 503
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 564 571	4 580 509

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 685 102	2 387 950
Årets resultat	294 304	-718 786
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 979 406	1 669 164

Summa Eget kapital

6 543 978 **6 249 673**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 405 500	3 503 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 405 500	3 503 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 825 768	4 985 768
Leverantörsskulder		94 030	310 039
Skatteskulder		4 809	2 459
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	11 428	20 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	337 065	310 299
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 273 099	5 629 444

Summa Skulder

8 678 599 **9 132 944**

Summa Eget kapital och skulder

15 222 577 **15 382 617**

VA

Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	528 934	-619 037
-----------------	---------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	300 664	257 313
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

300 664	257 313
----------------	----------------

Erhållen ränta	370	1 930
----------------	-----	-------

Erlagd ränta	-235 692	-264 444
--------------	----------	----------

Resultat vid försäljning av värdepapper	0	158 556
---	---	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

594 275	-465 682
----------------	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 407	-1 343
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-195 652	253 102
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-213 059	251 758
-----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

381 216	-213 923
----------------	-----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-165 000	858 103
--	----------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 000	858 103
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-258 000	-258 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 000	-258 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-41 784	386 180
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

776 025	389 846
----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut

734 242	776 025
----------------	----------------

✓

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen Svalan är en mindre förening och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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).

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:	25-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

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 förlånga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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 3 658 tkr

Förändring jämfört med föregående år -2tkr

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 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.

JK

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad*	1 846 608	1 846 608
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	86 800	79 874
	Hyror garage och parkeringsplatser	56 121	56 256
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	4 694	3 913
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 995 423	1 987 851
	Hysesbortfall	-9 617	-2 653
	<i>Summa</i>	-9 617	-2 653
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 985 806	1 985 198

* I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, vatten, värme samt bredband

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-226 122	-200 940
	Snö och halk-bekämpning	-41 103	-61 738
	Reparationer	-66 193	-109 628
	Planerat underhåll	-16 938	-1 111 438
	Försäkringsskador	0	-67 617
	El	-87 648	-115 135
	Uppvärmning	-258 026	-252 318
	Vatten	-112 076	-111 724
	Sophämtning	-74 967	-67 636
	Fastighetsförsäkring	-26 646	-25 693
	Kabel-TV och bredband	-55 227	-45 150
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 100	-40 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 008 046	-2 209 767

12

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 973	-388
	Extern revision	-18 400	-12 875
	Medlemsavgifter	-11 500	-11 500
	Föreningsverksamhet	-6 046	-3 532
	Övriga förvaltningskostnader	-3 324	-3 712
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-44 243	-32 008
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 052	-53 482
	Revisionsarvode	-4 470	-4 100
	Övriga arvoden	-12 510	-3 750
	Vicevärdsarvode	-22 380	-22 380
	Sociala avgifter	-22 507	-21 436
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-103 919	-105 148
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Resultat vid försäljning av värdepapper	0	158 556
	Ränteintäkt sparkonto	45	1 773
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	325	157
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	370	160 486
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-234 839	-260 109
	Övriga räntekostnader	-160	-127
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-234 999	-260 236

✓

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 443 200	21 443 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	615 600	615 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 058 800	22 058 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 349 509	-9 092 197
	Årets avskrivningar	-300 664	-257 313
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 650 173	-9 349 509
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 408 627	12 709 291
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	36 000 000	34 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 113 000	21 113 000
	Varav i eget förvar	-211 130	-211 130
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 901 870	20 901 870
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind	221 235	221 235
	Fonder Nordea	1 801 897	1 636 897
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 023 632	1 858 632

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 på vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

12

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	729 669	771 497
Övriga fordringar	2 973	1 101
Summa Övriga fordringar	732 642	772 598

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 731-7613	2,69%	2027-09-30	3 503 500	98 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,42%	2026-06-25	4 727 768	160 000
			8 231 268	258 000

Långfristig del	3 405 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	98 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 727 768
Kortfristig del	4 825 768
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	258 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 032 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	0	37
Källskatt	1 145	1 145
Inre fond	9 893	9 893
Övriga kortfristiga skulder	390	9 805
Summa Övriga skulder	11 428	20 879

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	192 598	164 423
Upplupna räntekostnader	2 225	2 918
Övriga upplupna kostnader	142 242	142 958
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 065	310 299

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11.

UMEÅ
Ort 2026-05-24



Erik Sehlstedt



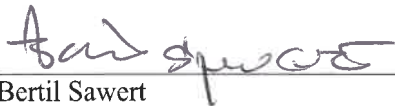
Emil Palm



Linda Kemi



John-Erik Sjöström



Bertil Sawert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-29.



Lars Bergren
Av föreningen vald revisor



Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svalan i Umeå, org.nr. 716463-7949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svalan 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.

JA

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 Svalan 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 den 29 / 5 - 2026


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Berggren
Av föreningen vald revisor

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.