



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Alen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-1958 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ALEN 11	1984-01-01	1984

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
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 447
13	förråd	156
13	garageplatser	172
12	carports	0
Totalt 72 objekt		2 775

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 7 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ewa Höök	Ordförande	2011-05-01	
Sten Oscarsson	Ledamot	2016-06-10	
Jannicke Perman	Ledamot	2024-05-29	2025-05-14
Mikael Lindgren	Ledamot	2021-06-22	
Sabina Karlsson	Ledamot	2025-05-14	
Rebecca Sandgren	Ledamot	2024-07-03	
Anders Sundling	Suppleant	2025-05-30	
Roger Behrendtz	Suppleant	2023-06-20	2025-05-30
Mattias Häggglund	Suppleant	2024-07-03	2025-05-30
Lisa Karlsson	Suppleant	2025-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Lindgren, Sten Oscarsson samt suppleanterna Lisa Karlsson och Anders Sundling .

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sten Oscarsson, Ewa Höök, Mikael Lindgren och Rebecca Sandgren.

Revisorer har varit: Anders Johannes Nordström med Carina Ragnarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Johansson (sammankallande) samt Annika Lindberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2025-06-03.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- Byte av rullport vid soprummet.
- Installation av ledbelysning i trapphusen vid Östra Kyrkogatan 12 samt vid Döbelnsgatan 13.
- Byte av porttelefoni vid hus Östra Kyrkogatan 12 samt vid hus Döbelnsgatan 13.
- Renoverat staket mot grannfastighet.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Byte av lägenhetsdörrar
2021	Relining i båda husen
2020	Målning soprum, skärmtak för bilar, byte ventilpaket för hissar, byte torktumlare i tvättstuga, byte ledbelysningsarmaturer
2019	Värmejustering och byte termostater, ventiler och koppling till lägenheternas element
2018	Markarbeten, målning och byte av staket mot Nygatan, förstärkning takplåtar på båda husen

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK-Besiktning Döbelnsgatan 13 + Östra Kyrkogatan 12. Målning plåt på Döbelnsgatan över källaringång. Hus Östra Kyrkogatan 12: Strykning taksprång 2 ggr. Östra och västra fasaden. Hus Döbelnsgatan 13: Strykning av taksprång 2 ggr. Norra och södra fasaden. Nyinvestering: 6 st nya laddplatser skall installeras i carportar och garage. Bidrag beviljat med 50 %.
2027-2030	Hisskorgar ev. renovering båda husen.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB brf Alen äger 50 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 34 676 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 kr/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 6,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 18 163 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 34 676 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	179	150	151	220	234
Skuldsättning, kr/kvm	3 651	3 617	3 922	3 750	3 785
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 141	4 157	4 171	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	195	182	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	881	855	814	754	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	811	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 342	2 278	2 177	2 021	1 996
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-1	-59	67	212
Soliditet, %	34	34	34	36	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader, föreningen har haft höga rep- och underhållskostnader under året. Kostnaderna för underhåll bokas dock mot underhållsfonden och påverkar inte det balanserade resultatet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 265 106kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 179 kr/m².

för att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har föreningen beslutat att höja årsavgifterna med 3% per 2025-01-01 samt 1% per 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 186 998	0	0	1 186 998
Underhållsfond, kr	3 733 373	0	-127 173	3 606 200
S:a bundet eget kapital, kr	4 920 371	0	-127 173	4 793 198
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	719 364	-1 300	127 173	845 238
Årets resultat, kr	-1 300	1 300	-8 434	-8 434
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	718 064	0	118 739	836 804
S:a eget kapital, kr	5 638 435	0	-8 434	5 630 002

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 20 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 173 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	718 064
Årets resultat, kr	-8 434
Reservation till underhållsfond, kr	-20 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 173
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	836 803

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	836 803
------------------------------------	----------------

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	2 342 462	2 278 428
Övriga rörelseintäkter		1 000	0
Summa Rörelseintäkter		2 343 462	2 278 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 442 461	-1 315 850
Övriga externa kostnader	Not 4	-59 278	-92 016
Personalkostnader	Not 5	-113 808	-121 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-356 709	-372 937
Summa Rörelsekostnader		-1 972 256	-1 901 900
Rörelseresultat		371 206	376 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		271	3 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-379 911	-381 379
Summa Finansiella poster		-379 640	-377 828
Resultat efter finansiella poster		-8 434	-1 300
Resultat före skatt		-8 434	-1 300
Årets resultat		-8 434	-1 300



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	14 347 23914 703 948
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 347 23914 703 948
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	327 060327 060
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		327 060327 060
Summa Anläggningstillgångar		14 674 29915 031 008

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Aktuell skattefordran		4 4066 812
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 589 4611 317 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	56 521100 640
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 650 3881 424 965
Summa Omsättningstillgångar		1 650 3881 424 965
Summa Tillgångar		16 324 68716 455 974

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 186 998	1 186 998
Fond för yttre underhåll	3 606 200	3 733 373
Summa Bundet eget kapital	4 793 198	4 920 371
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	845 238	719 364
Årets resultat	-8 434	-1 300
Summa Fritt eget kapital	836 803	718 064
Summa Eget kapital	5 630 001	5 638 435

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 112 978 083	10 132 714
Summa Långfristiga skulder	2 978 083	10 132 714
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 154 631	38 760
Leverantörsskulder	60 801	143 338
Övriga kortfristiga skulder	Not 1273 549	77 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13427 622	425 681
Summa Kortfristiga skulder	7 716 603	684 824
Summa Skulder	10 694 686	10 817 538
Summa Eget kapital och skulder	16 324 687	16 455 974

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	371 206	376 528
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	356 709	372 937
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	356 709	372 937
Erhållen ränta	271	3 551
Erlagd ränta	-380 155	-381 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	348 031	371 392
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	923	111 368
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-83 848	132 453
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-82 925	243 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 106	615 213
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-38 760	-38 760
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 760	-38 760
Årets kassaflöde	226 346	576 453
Likvida medel vid årets början	1 317 087	740 634
Likvida medel vid årets slut	1 543 433	1 317 087

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	10966 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	2 155 188	2 092 464
	Hyror garage och parkeringsplatser	126 408	125 100
	Hyror övrigt	46 691	47 760
	Övriga primära intäkter	14 935	14 304
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 343 222	2 279 628
	Hyresbortfall	-760	-1 200
	<i>Summa</i>	-760	-1 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 342 462	2 278 428

I årsavgifter ingår avgifter bostadsrätter, vatten, värme, bredband och tv

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-282 047	-259 299
	Snö och halk-bekämpning	-93 337	-103 420
	Reparationer	-129 897	-83 372
	Planerat underhåll	-147 173	-48 763
	El	-115 200	-138 145
	Uppvärmning	-284 172	-278 155
	Vatten	-101 530	-131 286
	Sophämtning	-97 824	-86 191
	Fastighetsförsäkring	-41 483	-40 556
	Kabel-TV och bredband	-79 867	-79 753
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 316	-66 910
	Övriga driftkostnader	-614	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 442 461	-1 315 850

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 101	-6 099
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-875	-2 657
	Administrationskostnader	-11 446	-8 308
	Extern revision	-11 755	-16 745
	Konsultkostnader	0	-2 800
	Medlemsavgifter	-14 200	-14 200
	Föreningsverksamhet	-7 552	-21 895
	Övriga förvaltningskostnader	-7 350	-19 312
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 278	-92 016
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 934	-66 207
	Revisionsarvode	-4 183	-4 080
	Vicevärdsarvode	-24 990	-24 648
	Löner och övriga ersättningar	-7 195	-7 164
	Sociala avgifter	-17 506	-18 998
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 808	-121 097
Not 6	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	-379 911	-381 379
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-379 911	-381 379

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 064 208	19 064 208
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 098 091	2 098 091
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 162 299	21 162 299
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 458 350	-6 085 413
	Årets avskrivningar	-356 709	-372 937
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 815 059	-6 458 350
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 347 239	14 703 948
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	620 000	450 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	450 000	699 000
	<i>Summa</i>	50 870 000	46 949 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	17 434 000	17 434 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 434 000	17 434 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB vind	326 560	326 560
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	327 060	327 060
Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde vid försäljning föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 543 433	1 317 087
	Övriga fordringar	46 028	426
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 589 461	1 317 513

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 521	100 640
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	56 521	100 640

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 164-4251	3,60%	2027-06-30	2 486 208	0
Stadshypotek 164-4251	3,76%	2026-01-30	7 152 131	36 260
Stadshypotek 164-4251	4,21%	2028-07-30	494 375	2 500
			10 132 714	38 760

Långfristig del	2 978 083
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 500
Lån som ska konverteras inom ett år	7 152 131
Kortfristig del	7 154 631
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	38 760
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	155 040
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,74%
Finns swap-avtal	Nej

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

Källskatt	1 025	1 677
Inre fond	72 407	75 222
Övriga kortfristiga skulder	117	147
<i>Summa Övriga skulder</i>	73 549	77 046

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

Förutbetalda hyror och avgifter	224 216	190 060
Upplupna räntekostnader	63 206	63 450
Övriga upplupna kostnader	140 200	172 171
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	427 622	425 681

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

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 Alen i Umeå, org.nr. 716415-1958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Anders Johannes Nordström
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Ewa Höök

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:23:35



Sabina Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:15:19



Rebecca Sandgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:29:00



Mikael Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:40:20



Sten Oscarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:00:43



Anders Johannes Nordström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 07:45:25



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:43:14



Revisionsberättelse 2025

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

Anders Johannes Nordström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 07:58:18



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:42:51



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.