



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Umeå



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769631-7812 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Reparatören 2	2018-01-01	2018
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. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 260
6	p-platser	0
11	Carportar med laddplats	0
25	Carportar med motorvärmare	0
Totalt 84 objekt		3 260

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 18 st 2 rok, 13 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Britt-Louise Ericsson	Ordförande	2025-07-21	
Britt-Louise Ericsson	Ledamot	2024-07-26	
Susanne Hallberg	Ordförande	2024-07-26	2025-07-21
Margareta Bäckström	Ledamot	2018-08-28	
Anders Brändström	Ledamot	2024-07-26	
Jan Carlström	Ledamot	2025-07-21	
Henrik Jönsson	Ledamot	2024-07-26	
Per Olofsson	Suppleant	2024-07-26	2025-07-21
Alexandra Sjöström	Suppleant	2025-07-21	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Britt Louise Eriksson och Jan Carlström.

Revisorer har varit: Inga-Maria Fransson med Håkan Lundgren som suppleant valda av föreningsstämman stämman. Från HSB riksförbund har revisorer utsetts hos Borevision i Sverige AB.

Valberedningen har varit: Karin Isaksson (sammankallande), Olof Gunnarsson och Maria Möller, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls delen 2025-06-09. Vid stämman deltog 34 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades med +8% och parkeringsplatserna förändrades med +10% fr.o.m. 2025-01-01.

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.

Styrelsen har utökat laddplatser med 4 st till och nu är det totalt 11 billaddplatser i föreningen.

Styrelsen har på uppdrag av årsstämman 2025 påbörjat arbetet med uppdatering av stadgarna.

Vi har haft vår- och höststäddagar samt en medlemsfest.

Styrelsen planerar inga större underhåll de kommande året.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	192	31	67	218	280
Skuldsättning, kr/kvm	10 972	11 034	11 095	11 160	11 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 972	11 034	11 095	11 160	11 222
Räntekänslighet, %	13	14	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	155	162	159	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	840	782	692	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	905	791	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 097	2 896	2 579	2 473	2 471
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 176	-1 775	-1 584	-1 092	-890
Soliditet, %	75	76	76	76	76

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2025. Detta beror främst på att föreningen har höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde med 482 353kr. Föreningen bedömer inte att årets förlust kommer påverka framtida ekonomiska åtaganden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 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	117 430 000	0	0	117 430 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 889 869	0	0	2 889 869
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	667 160	0	66 000	733 160
S:a bundet eget kapital, kr	120 987 029	0	66 000	121 053 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 621 817	-1 774 651	-66 000	-8 462 468
Årets resultat, kr	-1 774 651	1 774 651	-1 175 869	-1 175 869
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 396 468	0	-1 241 869	-9 638 337
S:a eget kapital, kr	112 590 561	0	-1 175 869	111 414 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-8 396 468
Årets resultat, kr	-1 175 869
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 638 337

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 638 337

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	3 096 559	2 896 026
Övriga rörelseintäkter		52 500	54 095
Summa Rörelseintäkter		3 149 059	2 950 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 269 804	-1 433 932
Övriga externa kostnader	Not 4	-45 564	-76 872
Personalkostnader	Not 5	-140 901	-96 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 802 719	-1 802 354
Summa Rörelsekostnader		-3 258 987	-3 409 666
Rörelseresultat		-109 928	-459 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 812	81 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 111 753	-1 396 531
Summa Finansiella poster		-1 065 941	-1 315 106
Resultat efter finansiella poster		-1 175 869	-1 774 651
Resultat före skatt		-1 175 869	-1 774 651
Årets resultat		-1 175 869	-1 774 651

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	144 062 242	145 839 646
Maskiner och andra tekniska anläggningar		33 245	36 684
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		144 095 486	145 876 330
Summa Anläggningstillgångar		144 095 486	145 876 330

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 609	5 132
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 024 526	537 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 329	145 455
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 104 464	688 032
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	2 500 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	2 500 000
Summa Omsättningstillgångar		3 604 464	3 188 032
Summa Tillgångar		147 699 950	149 064 362

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	120 319 869	120 319 869
Fond för yttre underhåll	733 160	667 160
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	121 053 029	120 987 029
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 462 468	-6 621 817
Årets resultat	-1 175 869	-1 774 651
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 638 337	-8 396 468
Summa Eget kapital	111 414 692	112 590 561

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 108 892 500	17 885 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	8 892 500	17 885 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	26 877 500	18 085 000
Leverantörsskulder	107 326	112 794
Övriga kortfristiga skulder	180	924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11407 752	390 083
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	27 392 758	18 588 801
Summa Skulder	36 285 258	36 473 801
Summa Eget kapital och skulder	147 699 950	149 064 362



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-109 928	-459 545
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 802 719	1 802 354
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 802 719	1 802 354
Erhållen ränta	78 750	84 355
Erlagd ränta	-1 126 652	-1 396 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	644 889	30 931
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	32 982	-65 818
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 357	-48 513
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	59 339	-114 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704 228	-83 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-21 875	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 875	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	482 353	-283 400
Likvida medel vid årets början	3 024 263	3 307 662
Likvida medel vid årets slut	3 506 615	3 024 263

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 andelstalsfördelat	2 527 416	2 340 240
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	84 563	82 715
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	125 496	125 496
	Hyrer garage och parkeringsplatser	355 663	324 480
	Hyrer övrigt	8 700	0
	Övriga primära intäkter	24 916	36 555
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 126 754	2 909 486
	Hyresbortfall	-30 195	-13 460
	<i>Summa</i>	-30 195	-13 460
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 096 559	2 896 026

*I årsavgifter andelstalsfördelat ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och TV. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband samt individuell mätning och debitering av hushållsel.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-388 091	-313 798
	Snö och halk-bekämpning	-66 294	-83 076
	Reparationer	-59 160	-39 582
	Planerat underhåll	0	-95 000
	El	-184 652	-196 129
	Uppvärmning	-175 873	-164 432
	Vatten	-145 795	-148 413
	Sophämtning	-105 867	-94 005
	Fastighetsförsäkring	-55 330	-52 713
	Kabel-TV och bredband	-88 740	-246 784
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 269 804	-1 433 932

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 288	-12 583
	Administrationskostnader	-4 048	-30 366
	Extern revision	-15 870	-23 900
	Föreningsverksamhet	-6 132	-6 927
	Övriga förvaltningskostnader	-4 226	-3 096
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 564	-76 872

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-116 148	-78 727
	Revisionsarvode	-2 200	-2 000
	Sociala avgifter	-22 553	-13 781
	Övriga personalkostnader	0	-2 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 901	-96 508
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 799 280	-1 798 915
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 439	-3 439
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 802 719	-1 802 354

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 672 277	120 672 277
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 851 774	36 851 774
	Årets investeringar	21 875	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 545 926	157 524 051
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 684 404	-9 885 489
	Årets avskrivningar	-1 799 280	-1 798 915
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 483 684	-11 684 404
	<i>Utgående redovisat värde</i>	144 062 242	145 839 646
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	106 000 000	105 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 270 000	37 270 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 270 000	37 270 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 006 615	524 263
	Övriga fordringar	17 911	13 182
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 024 526	537 445
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 500 000	2 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 500 000	2 500 000

Not 10 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>
Nordea Hypotek 997-1045	2,69%	2027-06-16	8 942 500	50 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,72%	2026-12-16	17 885 000	100 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,28%	2026-06-18	8 942 500	50 000
			35 770 000	200 000

Långfristig del	8 892 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 827 500
Kortfristig del	26 877 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	230 974	222 719
Upplupna räntekostnader	36 886	51 785
Övriga upplupna kostnader	139 892	115 579
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	407 752	390 083

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28.

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 Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Umeå, org.nr. 769631-7812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solterrassen 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Solterrassen 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Inga-Maria Fransson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576761299**

Britt-Louise Ericsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:36:27



Henrik Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 19:07:24



Margareta Bäckström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:12:37



Anders Brändström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:54:47



Jan Carlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:09:26



Inga-Maria Fransson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:35:48



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:43:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Solterrassen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577074809**

Inga-Maria Fransson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:47:43



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:42:41



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.