



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hässjan i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Hässjan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716463-7865 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 2024-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HISSJÖN 2:32	1991-01-09	1991
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 664
3	förråd	9
12	carports	0
6	gästparkeringar	0
5	släpvagnsparkeringar	0
22	parkeringsplatser	0
Totalt 72 objekt		1 673

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Flumé	Suppleant	2023-07-07	
Susanne Hörnberg	Suppleant	2024-06-26	
Sofia Graeve	Ledamot	2024-06-26	
Linnéa Björn	Ledamot	2024-06-26	
Miriam Marklin	Ledamot	2022-10-12	
Anders Holma	Ledamot	2024-06-26	2025-01-16
Emily Liljebro	Ordförande	2025-01-16	
Mikael Hörnberg	Ledamot	2024-06-26	
Mikael Hörnberg	Ordförande	2024-11-21	2025-01-16

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Holma, Mikael Hörnberg, Emily Liljebro, Linnéa Björn och Sofia Graeve.

Revisorer har varit: Liselott Holm med Anna-Karin Grahn som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Niklas Enqvist (sammankallande) och Johan Nyholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte elpanna
2021	Installerat fallskyddsräcken på samtliga huskroppars tak
2022	Lagat läckage på vattenrör i kulvert samt bytt 2 expansionskärl
2022	Cylinder- och nyckelbyte, reparation av motorvärmarstolkar, justering av värmepump/elpanna
2023	Byte av tak på två byggnader (pågående projekt), genomförd OVK, staket för sopkärl, tätning av rör tillhörande värmeanläggning i pannrum
2024	Fortsatt byte av tak
2024	Kanalrensning och OVK. Byte av lyktstolpsarmaturer.
2025	Slutfört byte av tak
2025	Lagning av brunn

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

- Byte av balkongdörrar
- Byte av lägenhetsaggregat

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	353	128	302	272	328
Skuldsättning, kr/kvm	7 885	7 057	6 034	4 968	5 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 885	7 057	6 034	4 968	5 128
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	202	248	246	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 254	1 120	1 077	995	976
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 307	1 166	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 175	1 936	1 939	1 768	1 745
Resultat efter finansiella poster, tkr	59	-170	83	-12	-51
Soliditet, %	30	32	35	40	40

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	1 659 996	0	0	1 659 996
Underhållsfond, kr	2 033 764	0	-19 598	2 014 166
S:a bundet eget kapital, kr	3 693 760	0	-19 598	3 674 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 277 651	-169 805	19 598	2 127 444
Årets resultat, kr	-169 805	169 805	58 720	58 720
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 107 846	0	78 318	2 186 164
S:a eget kapital, kr	5 801 606	0	58 720	5 860 326

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 598 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	2 107 846
Årets resultat, kr	58 720
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 598
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 186 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 186 164
------------------------------------	------------------

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	2 175 164	1 936 415
Övriga rörelseintäkter		0	3 717
Summa Rörelseintäkter		2 175 164	1 940 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-996 881	-1 255 294
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 615	-63 764
Personalkostnader	Not 5	-101 976	-65 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-390 165	-382 017
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-97 878	0
Summa Rörelsekostnader		-1 643 515	-1 766 867
Rörelseresultat		531 649	173 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 821	33 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-479 750	-377 055
Summa Finansiella poster		-472 929	-343 070
Resultat efter finansiella poster		58 720	-169 805
Resultat före skatt		58 720	-169 805
Årets resultat		58 720	-169 805

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	18 144 631	12 862 757
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	3 715 648
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 144 631	16 578 405
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		18 145 131	16 578 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 297	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 073 466	1 216 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 131	21 826
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 104 894	1 238 697
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	240 463	330 057
<i>Summa Kassa och bank</i>		240 463	330 057
Summa Omsättningstillgångar		1 345 357	1 568 754
Summa Tillgångar		19 490 488	18 147 659

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 659 996	1 659 996
Fond för yttre underhåll	2 014 166	2 033 764
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 674 162	3 693 760
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 127 444	2 277 651
Årets resultat	58 720	-169 805
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 186 164	2 107 846
Summa Eget kapital	5 860 326	5 801 606

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 156 958 350	5 974 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	6 958 350	5 974 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 162 500	5 769 100
Leverantörsskulder	35 154	207 639
Skatteskulder	2 742	2 454
Övriga kortfristiga skulder	Not 16108 546	108 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17362 870	284 218
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 671 812	6 372 053
Summa Skulder	13 630 162	12 346 053
Summa Eget kapital och skulder	19 490 488	18 147 659

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	531 649	173 265
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	390 165	382 017
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	390 165	382 017
Erhållen ränta	6 821	33 985
Erlagd ränta	-472 260	-370 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 375	218 817
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 442	-2 727
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-101 131	-637 483
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-117 573	-640 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338 802	-421 392
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 956 391	-2 050 528
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 956 391	-2 050 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 377 750	1 702 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 377 750	1 702 000
Årets kassaflöde	-239 839	-769 920
Likvida medel vid årets början	1 545 586	2 315 506
Likvida medel vid årets slut	1 305 747	1 545 586

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	6552 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	2 003 616	1 821 552
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	82 215	41 326
	Hyror garage och parkeringsplatser	121 544	77 292
	Hyror övrigt	1 980	1 983
	Övriga primära intäkter	7 413	22 753
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 216 768	1 964 906
	Hysesbortfall	-25 008	-11 954
	Avsatt till inre fond	-16 596	-16 536
	<i>Summa</i>	-41 604	-28 490
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 175 164	1 936 415

I årsavgiften ingår värme

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-206 983	-306 258
	Snö och halk-bekämpning	-62 317	-129 856
	Reparationer	-91 579	-263 350
	Planerat underhåll	-40 598	0
	Försäkringsskador	-116 241	0
	El	-51 645	-74 702
	Uppvärmning	-176 763	-229 905
	Vatten	-106 994	-107 618
	Sophämtning	-38 545	-46 021
	Fastighetsförsäkring	-68 088	-63 481
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 128	-34 104
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-996 881	-1 255 294

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	0	-10 964
	Administrationskostnader	-14 047	-5 538
	Extern revision	-20 443	-14 335
	Medlemsavgifter	-11 200	-11 200
	Föreningsverksamhet	-3 022	-1 200
	Övriga förvaltningskostnader	-7 904	-20 527
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 615	-63 764
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 996	-51 172
	Revisionsarvode	-4 600	0
	Övriga arvoden	-4 400	0
	Löner och övriga ersättningar	-1 000	0
	Sociala avgifter	-23 980	-14 620
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 976	-65 792
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-363 768	-355 620
	Avskrivning på markanläggning	-26 397	-26 397
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-390 165	-382 017
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-97 878	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-97 878	0

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 821	33 985
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 821	33 985
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-479 671	-376 963
	Övriga räntekostnader	-79	-92
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-479 750	-377 055

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 605 504	20 605 504
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 551 000	1 551 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	791 915	791 915
	Årets investeringar	5 769 917	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-474 351	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	28 243 985	22 948 419
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 085 662	-9 703 645
	Årets avskrivningar	-390 165	-382 017
	Återförda avskrivningar	376 473	0
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 099 354	-10 085 662
	Utgående redovisat värde	18 144 631	12 862 757
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 400 000	9 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 976 000	1 768 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	12 376 000	11 368 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 030 000	19 030 000
	Varav i eget förvar	-5 356 000	-5 356 000
	Ställda säkerheter	13 674 000	13 674 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 715 648	1 665 120
	Årets investeringar	0	2 050 528
	Omklassificering till byggnad	-3 715 648	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	3 715 648

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 065 284	1 215 529
Övriga fordringar	8 182	1 342
Summa Övriga fordringar	1 073 466	1 216 871

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 131	21 826
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 131	21 826

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto Collector	240 463	234 586
Bankkonto 6	0	95 471
Summa Kassa och bank	240 463	330 057

Not 15	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	3,17%	2027-06-01	3 511 100	140 000
Stadshypotek 731-7613	3,17%	2027-06-01	1 940 000	40 000
Stadshypotek 731-7613	3,73%	2028-03-30	1 695 750	8 500
Stadshypotek 731-7613	4,51%	2026-12-01	3 996 500	128 000
Stadshypotek 731-7613	4,83%	2026-07-30	1 977 500	10 000
			13 120 850	326 500

Långfristig del	6 958 350
Nästa års amortering av långfristig skuld	188 500
Lån som ska konverteras inom ett år	5 974 000
Kortfristig del	6 162 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	326 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 306 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	107 448	108 148
	Övriga kortfristiga skulder	1 098	494
	<i>Summa Övriga skulder</i>	108 546	108 642
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	135 839	136 551
	Upplupna räntekostnader	53 616	46 126
	Övriga upplupna kostnader	173 415	101 541
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	362 870	284 218

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-12.

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 Hässjan i Umeå, org.nr. 716463-7865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselott Holm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hässjan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578383892**

Emily Liljebro

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 12:56:41



Miriam Marklin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 15:57:21



Linnéa Björn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 13:06:35



Mikael Hörnberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 20:52:24



Sofia Graeve

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:49:52



Liselott Holm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 18:57:18



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 10:56:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hässjan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578871630**

Liselott Holm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 19:02:43



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 10:55:34



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.