



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kaplanen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-3574 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KAPLANEN 1	1987-07-13	1989
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
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 597
39	garageplatser	624
8	bilplatser med motorvärmare	0
8	besöksparkeringar	0
Totalt 94 objekt		4 221

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 10 st 3.5 rok, 5 st 4.5 rok.

Garageplats med elbilsaddare ingår i årsavgiften. Kostnaden för elen till laddaren står medlemmarna för själva.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linn Johansson	Ordförande	2024-08-14	2025-06-24
Linn Johansson	Ledamot	2023-04-03	
Tobias Vermeer	Ordförande	2025-06-24	
Tobias Vermeer	Ledamot	2023-04-03	
Håkan Almquist	Ledamot	2025-06-24	
Thomas Sandström	Ledamot	2016-04-26	
Håkan Sandström	Ledamot	2024-08-14	
Lars Nyberg	Ledamot	2011-11-01	
Mikael Danielsson	Ledamot	2022-07-06	
Kenneth Vikström	Ledamot	2018-05-23	2025-06-24
Kristoffer Melin	Ledamot	2023-04-03	2025-06-24
Niklas Mannelqvist	Ledamot	2025-06-24	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Sandström, Lars Nyberg, Kenneth Vikström, Linn Johansson och Tobias Vermeer.

Revisorer har varit: Ted Sjölund med Nils Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Eric Lindbergh (sammankallande) och Niclas Winsa, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 den 2025-09-17.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Uppdatering av datanätverk
2014	Takarbeten, större underhåll av balkonger, vindskivor och lekplats.
2015	Målning fasader, byte ventilationsaggregat, renovering bastu och samlingslokal
2017	Spolning och översyn av avloppsstammar, mindre tak- och trädgårdsarbete, filterbyte ventilation.
2019	Renovering av kvartersgård
2020	Nya garageportar, asfaltering och markarbete på garage- och parkeringsområde
2024	Laddstationer för elbilar i alla garage och parkeringsplatser
2024/2025	Byte av yttertak inkl. hänggrännor och stuprör
2025	Byte av dagvattenbrunn på ett av garageområdena

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

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn och rensning av ventilation
2026	Översyn av avloppsstammar
2029/2030	Utvändig ommålning på hela området

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kaplanen äger 20 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 13 870 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 2,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 7 265 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 13 870 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	242	294	328	424	409
Skuldsättning, kr/kvm	5 992	6 213	4 279	5 230	5 439
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 992	6 213	4 279	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	167	156	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	866	841	779	887	887
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	899	853	789	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 722	3 597	3 722	3 226	3 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	-141	330	670	721	663
Soliditet, %	32	31	33	37	35

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2025. Detta beror på att föreningen gjort en stor takinvestering, vilket resulterat i hög restvärdesavskrivning och därmed bidragit till det negativa resultatet. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten med 786 335kr.

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	2 435 002	0	0	2 435 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 587 020	0	-223 578	1 363 442
S:a bundet eget kapital, kr	4 022 022	0	-223 578	3 798 444
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 921 235	329 938	223 578	8 474 751
Årets resultat, kr	329 938	-329 938	-141 004	-141 004
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 251 173	0	82 574	8 333 747
S:a eget kapital, kr	12 273 195	0	-141 004	12 132 191

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 kr samt ianspråktagande skett med 284 578 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	8 251 173
Årets resultat, kr	-141 004
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	284 578
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 333 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 333 747

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	3 721 828	3 596 987
Övriga rörelseintäkter		70 863	3 721
Summa Rörelseintäkter		3 792 691	3 600 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 172 174	-1 715 648
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 111	-133 210
Personalkostnader	Not 5	-216 804	-218 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-806 606	-717 740
Övriga rörelsekostnader		-70 382	0
Summa Rörelsekostnader		-3 343 077	-2 784 705
Rörelseresultat		449 614	816 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	42 714	73 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-633 332	-559 722
Summa Finansiella poster		-590 618	-486 065
Resultat efter finansiella poster		-141 004	329 938
Resultat före skatt		-141 004	329 938
Årets resultat		-141 004	329 938

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	34 582 687	26 107 503
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	11 971	19 952
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	9 271 191
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 594 658	35 398 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	192 500	192 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		192 500	192 500
Summa Anläggningstillgångar		34 787 158	35 591 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 306
Aktuell skattefordran		0	1 207
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 093 038	1 568 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	91 937	94 514
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 184 975	1 671 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 139 807	1 950 603
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 139 807	1 950 603
Summa Omsättningstillgångar		3 324 782	3 622 509
Summa Tillgångar		38 111 940	39 213 655

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 435 002	2 435 002
Fond för yttre underhåll	1 363 442	1 587 020
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 798 444	4 022 022
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 474 751	7 921 235
Årets resultat	-141 004	329 938
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	8 333 746	8 251 173
Summa Eget kapital	12 132 191	12 273 195

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 711 68021 919 207
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 711 68021 919 207
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 581 9044 304 357
Leverantörsskulder		182 580198 186
Skatteskulder		4 4290
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	40 15656 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	459 000462 546
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 268 0695 021 253
Summa Skulder		25 979 74926 940 460
Summa Eget kapital och skulder		38 111 94039 213 655

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	449 614	816 003
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	806 606	717 740
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	806 606	717 740
Erhållen ränta	42 714	73 657
Erlagd ränta	-623 139	-579 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	675 795	1 028 036
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	151 464	50 795
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-40 924	67 323
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	110 540	118 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	786 335	1 146 154
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 618	-9 085 821
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 618	-9 085 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-929 980	8 160 020
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-929 980	8 160 020
Årets kassaflöde	-146 263	220 353
Likvida medel vid årets början	3 370 778	3 150 425
Likvida medel vid årets slut	3 224 515	3 370 778

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	13 478 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	3 655 404	3 548 904
	Hyrer garage och parkeringsplatser	19 388	18 952
	Hyrer förbrukningsbaserad	29 274	11 661
	Övriga primära intäkter	19 922	19 570
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 723 988	3 599 087
	Hyresbortfall	-2 160	-2 100
	<i>Summa</i>	-2 160	-2 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 721 828	3 596 987

* I årsavgiften ingår det värme, vatten, garage, bredband och kabel-tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-322 356	-270 799
	Snö och halk-bekämpning	-104 263	-96 150
	Reparationer	-335 291	-115 006
	Planerat underhåll	-284 578	-191 964
	Försäkringsskador	0	-6 113
	El	-53 330	-61 398
	Uppvärmning	-464 022	-426 869
	Vatten	-247 475	-218 176
	Sophämtning	-114 383	-108 067
	Fastighetsförsäkring	-67 835	-66 087
	Kabel-TV och bredband	-85 478	-67 488
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-93 166	-87 530
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 172 174	-1 715 648

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	-23 623
	Administrationskostnader	-22 137	-48 198
	Extern revision	-19 394	-12 675
	Medlemsavgifter	-15 700	-15 700
	Föreningsverksamhet	-9 113	-10 344
	Övriga förvaltningskostnader	-10 767	-22 669
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-77 111	-133 210
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-139 738	-141 464
	Övriga arvoden	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-47 066	-46 643
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-216 804	-218 107
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	-798 626	-709 759
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 981	-7 981
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-806 606	-717 740
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	42 714	73 657
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	42 714	73 657

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-632 806	-559 505
	Övriga räntekostnader	-526	-217
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-633 332	-559 722
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 238 296	36 651 182
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 316 506	1 316 506
	Årets investeringar	9 344 191	587 114
	Årets försäljningar/utrangeringar	-537 847	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 361 146	38 554 802
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 447 298	-11 737 539
	Årets avskrivningar	-798 626	-709 759
	Återförda avskrivningar	467 465	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 778 459	-12 447 298
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 582 687	26 107 503
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 620 000	1 573 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	973 000	823 000
	<i>Summa</i>	54 393 000	48 196 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 033 000	31 033 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 033 000	31 033 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	63 847	63 847
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 847	63 847
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 895	-35 914
	Årets avskrivningar	-7 981	-7 981
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 876	-43 895
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 971	19 952
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 271 191	772 484
	Årets investeringar	0	8 498 708
	Omklassificering till byggnad	-9 271 191	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	9 271 191
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind Umeå	132 000	132 000
	Andel i Umedalens intresseförening	60 000	60 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	192 500	192 500
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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 084 708	1 420 175
	Övriga fordringar	8 330	148 705
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 093 038	1 568 880

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 937	94 514
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	91 937	94 514

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 164-4251	0,89%	2026-06-01	4 109 000	100 000
Stadshypotek 164-4251	1,59%	2027-03-01	3 511 660	349 980
Stadshypotek 164-4251	2,42%	2026-04-30	3 374 377	200 000
Stadshypotek 164-4251	2,73%	2026-10-30	5 568 547	100 000
Stadshypotek 164-4251	3,50%	2028-06-01	8 730 000	180 000
			25 293 584	929 980

Långfristig del	11 711 680
Nästa års amortering av långfristig skuld	529 980
Lån som ska konverteras inom ett år	13 051 924
Kortfristig del	13 581 904
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	929 980
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 719 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Momsskuld	1 469	0
Källskatt	1 536	1 536
Inre fond	37 151	37 151
Övriga kortfristiga skulder	0	17 477
<i>Summa Övriga skulder</i>	40 156	56 164

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	289 183	256 704
Upplupna räntekostnader	42 205	32 012
Övriga upplupna kostnader	127 612	173 830
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	459 000	462 546

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04.

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 Kaplanen i Umeå, org.nr. 716415-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaplanen 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 Kaplanen 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, medelförvaltningen 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

Ted Sjölund
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577440536**

Tobias Vermeer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:45:54



Mikael Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 09:00:53



Håkan Almquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:57:33



Håkan Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:32:43



Thomas Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 09:43:59



Niklas Mannelqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 18:38:48



Lars Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:54:00



Linn Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:06:58



Ted Sjölund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 18:37:32



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:21:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578790049**

Ted Sjölund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 18:33:21



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:21:06



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.