

Årsredovisning
för
HSB Brf Skidbacken i Umeå
794000-0750

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Brf Skidbacken i Umeå intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 9 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå den 9 juni 2026

Håkan Dahlqvist

Årsredovisning
för
HSB Brf Skidbacken i Umeå

794000-0750

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för HSB Brf Skidbacken i Umeå, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 mars 2020.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Skidbacken 7 och Skidbacken 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Husen byggdes 1964. Föreningens består av 203 bostadsrätter, samt 1 lokal. Föreningen har 60 garageplatser. Den totala boytan är 13 429 kvm.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

39 st	1 rum och kök	1 486 kvm
83 st	2 rum och kök	4 984 kvm
66 st	3 rum och kök	5 167 kvm
3 st	4 rum och kök	256 kvm
12 st	5 rum och kök	1 536 kvm
19 st	förråd	137 kvm
1 st	lokal	44 kvm
	garage	960 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under år 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB och avtal om teknisk förvaltning med EMFA.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket år 1966.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som uppdateras årligen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Håkan Dahlqvist	ordförande
	Erik Steinvall	
	Mats Landgren	
	Katarina Tomic	
	Oskar Mårtensson	
	Tony Holmberg	
HSB ledamot	Olle Karlsson	

Firmatecknare har varit Håkan Dahlqvist, Mats Landgren, Erik Steinvall och Martin Paju (extern) två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Olof Öhgren med Stefan Brattlöf som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Ordförande/sammankallande	Nils Rådström
	Mikael Hållberg

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Håkan Dahlqvist med Erik Steinvall som suppleant.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Halebop
Kabel-TV	Tele2
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Vicevärd efter stämman har varit Martin Paju, dessförinnan Mattias Norberg.

Studie- och fritidsverksamhet

Trivselkommittén har bjudit in föreningens medlemmar till tema-baserade kvällar i Gläntan cirka 1 gång/månad kring teman som skötsel av våra innergårdar, återvinning, beredskap och sällskapsspel. Året avslutades med det traditionsenliga luciafikat och tipsrunda. Trivselkommittén har bestått av Nils Rådström, Stefan Brattlöf och Gabriel Runeby.

HSB Vind i Umeå Ek. för.

HSB Brf Skidbacken äger 400 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 305 600 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 695 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 106 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Utöver elpriset tillkommer profilkostnad. Priset under 2026 kommer att sänkas till 91 öre/kWh exkl. moms.

HSB Vind levererar er el motsvarande 58 % av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 61,1 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2024 var 465 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.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Markplaneringar; Ramp och byte av panel till cykelförråd
2015 Tvättstugerenooveringar; Renovering av bastu och hobbylokal; renovering, lekplatser, OVK
2016 Renoverat stödmur och nedfart vid garage Skidspåret 4
2017 Renoverat pannrum och påbörjat byte av stamventiler
2018 Slutfört renovering av pannrum, byte av stamventiler och lägenhetsventiler.
2018 Målning och ny belysning i trapphus. installation av postboxar, byte lägenhets- och entrédörrar samt nya lås. 2018 Satt upp nytt smidesräcke vid nedfart till garage.
2019 Slutfört utestående restpunkter från trapphusrenoveringen.
2019 Energideklaration genomförd med energiklass D
2022 Relining av vågräta avloppsrör under husen
2022 Asfaltering och breddning av parkeringsplatser
2023 Montering av 18 stolpar för elbilsladdning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2025 påbörjades bytet av tak på de tre sista fastigheterna. Arbetet beräknas vara färdigt under maj 2026. Takarbetarna har haft bastun som fika- och lunchrum och bastun har då varit avstängd för medlemmarna. Under tiden har vi passat på att byta bastuaggregat och kommer under våren att byta träpanel och lavar. Källaringången från innergården på Axtorpsvägen 29A har förbättrats. Dörren har breddats och gjorts inåtgående då isbildning utanför dörren gjorde passage besvärlig. Tak och panel har också bytts. Övriga källarnedgångar behöver ses över under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 293 (304) medlemmar. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Under året har 20 medlemmar tillträtt samt 31 medlemmar utträtt ur föreningen vid 15 överlåtelser. 7 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 182	9 434	8 538	7 687
Resultat efter finansiella poster	243	-759	-1 313	-2 623
Soliditet (%)	2,5	2,1	3,8	6,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	689	640	578	509
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 783	2 659	2 711	-2 942
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 020	2 885	2 941	3 003
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	72	55	-44
Räntekänslighet (%)**	4,4	4,9	5,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)**	211	212	194	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	90,8	91,1	90,9	0,0

* 2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren 2022 och 2021 inte är möjlig.

** Nyckeltalen anges inte för samtliga tidigare år pga saknade detaljuppgifter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter (inkl avgift baserad på individuell mätning samt balkongavgift) dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Visar hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1%. Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. .

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	508 869	2 004 831	1 883 879	-2 782 369	-759 335	855 875
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				-759 335	759 335	0
Årets resultat					243 120	243 120
Belopp vid årets utgång	508 869	2 004 831	1 883 879	-3 541 704	243 120	1 098 995

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust efter avsättning till yttre fond	-3 541 704
årets vinst	243 120
	-3 298 584

behandlas så att	
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-135 349
i ny räkning överföres	-3 163 235
	-3 298 584

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	10 169 673	9 433 556
Hysesintäkter		11 989	0
Övriga rörelseintäkter		25 200	9 634
Summa nettoomsättning		10 206 862	9 443 190

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-329 056	-421 246
Periodiskt underhåll	3	-135 349	0
Driftskostnader	4	-5 642 091	-5 984 467
Administrationskostnader	5	-113 174	-91 578
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-311 135	-268 221
Fastighetsskatt/avgift		-392 732	-366 740
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 923 537	-7 132 252
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 791 772	-1 803 578
Summa avskrivningar		-1 791 772	-1 803 578

Resultat före finansiella poster

1 491 553

507 360

Ränteintäkter		9 958	29 787
Räntekostnader		-1 258 157	-1 296 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234	0
Summa kapitalnetto		-1 248 433	-1 266 695

Resultat efter finansiella poster

243 120

-759 335

Årets resultat

243 120

-759 335

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	34 392 652	36 162 281
Inventarier	8	47 059	69 202
Inventarier, verktyg och installationer		83 726	0
Pågående nyanläggningar och förskott	9	3 610 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 133 437	36 231 483

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	10	2 528 900	2 528 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 528 900	2 528 900

Summa anläggningstillgångar

40 662 337

38 760 383

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2	5 312
Övriga fordringar	11	7 859	284 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	312 694	289 368
Avräkningskonto förvaltare		2 985 932	1 580 212
Summa kortfristiga fordringar		3 306 487	2 158 952

Kassa och bank

684 230

523 786

Summa omsättningstillgångar

3 990 717

2 682 738

SUMMA TILLGÅNGAR

44 653 054

41 443 121

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

2 513 700

2 513 700

Fond för yttre underhåll

1 883 879

1 883 879

Summa bundet eget kapital

4 397 579

4 397 579

Ansamlad förlust

Fritt eget kapital

-3 541 704

-2 782 369

Årets resultat

243 120

-759 335

Summa ansamlad förlust

-3 298 584

-3 541 704

Summa eget kapital

1 098 995

855 875

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

35 205 853

27 877 853

Summa långfristiga skulder

35 205 853

27 877 853

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

5 346 000

10 859 000

Leverantörsskulder

323 002

472 408

Skatteskuld

36 662

40 675

Övriga skulder

14

2 557

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

2 639 985

1 337 310

Summa kortfristiga skulder

8 348 206

12 709 393

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 653 054

41 443 121

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 491 553	507 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 791 772	1 803 578
Erhållen ränta	9 958	29 787
Erlagd ränta	-1 203 811	-1 255 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 089 472	1 084 986

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	262 356	-297 150
Förändring av rörelseskulder	1 093 063	429 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 444 891	1 217 033

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 693 726	-11 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 693 726	-11 500

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån	1 815 000	-763 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 815 000	-763 750

Årets kassaflöde	1 566 165	441 783
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 103 998	1 662 214
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 670 163	2 103 997

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta..

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter *	8 894 912	8 265 008
Hysesintäkter	900 457	816 281
Elintäkter	353 854	336 067
Intäkter gemensamhetsutrymmen	20 450	16 200
	10 169 673	9 433 556

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband, tv, el samt balkongavgift.

** Pantförskrivning och överlåtelseavgifter bruttoredovisas inte längre.

Not 3 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Underhåll av gemensamma utrymmen	135 349	0
	135 349	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, städning, bevakning, sotning	890 627	885 890
Trädgårdsskötsel	176 620	213 018
Snöröjning och halkbekämpning	273 149	553 202
El	844 486	946 617
Uppvärmning	1 605 006	1 543 264
Vatten och avlopp	628 535	601 423
Avfallshantering	477 639	412 842
Ekonomisk förvaltning, extern revision, underhållsplan	258 820	235 139
Försäkringskostnader	169 681	164 382
Kabel-tv	168 088	167 240
Bredband	104 040	130 040
Förbrukningsmaterial	51 868	131 409
	5 648 559	5 984 466

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 715	0
Telefon och kontorsmaterial	3 503	6 438
Hemsida	7 666	6 248
Risk- och bankkostnader	4 219	4 897
Konsultarvoden	26 000	0
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	66 762	66 860
Övriga tjänster	3 309	7 136
	113 174	91 579

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2025	2024
Arvoden	155 367	105 978
Vicevärd	81 400	78 000
Revisionsarvode, internt	6 494	6 494
Övriga personalkostnader	10 339	20 475
Sociala kostnader	57 560	57 274
	311 160	268 221

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	71 445 394	70 997 394
Årets anskaffning	0	11 500
Omklassificeringar	0	436 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 445 394	71 445 394
Ingående avskrivningar	-35 787 032	-34 004 655
Årets avskrivningar	-1 769 629	-1 782 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 556 661	-35 787 032
Mark	503 919	503 919
Utgående värde mark	503 919	503 919
Utgående redovisat värde	34 392 652	36 162 281
Taxeringsvärden byggnader	175 993 000	144 556 000
Taxeringsvärden mark	89 283 000	89 029 000
	265 276 000	233 585 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	434 962	434 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 962	434 962
Ingående avskrivningar	-365 760	-344 559
Årets avskrivningar	-22 143	-21 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-387 903	-365 760
Utgående redovisat värde	47 059	69 202

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	436 500
Årets aktivering	0	-448 000
Relining	0	0
Laddstolpar	0	11 500
Tak	3 610 000	0
	3 610 000	0

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	2 525 400	2 528 400
	2 525 900	2 528 900

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 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 859	111 773
Mervärdesskatt	0	2 606
Fordran på leverantör	0	169 681
	7 859	284 060

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel tv	42 732	42 022
Bredband	26 010	26 010
Försäkring	182 267	169 681
Ekonomisk förvaltning	51 127	48 737
Övriga förutbetalda kostnader	2 040	2 918
Ränteintäkter	8 518	0
	312 694	289 368

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,56	2026-10-30	4 410 000	0
Stadshypotek	3,07	2030-06-30	8 210 000	0
SBAB	3,12	2025-07-09	0	5 700 000
Stadshypotek	0,75	2025-07-30	0	2 675 000
Stadshypotek	1,17	2025-10-30	0	1 908 000
Stadshypotek	4,07	2027-09-30	4 562 248	4 634 248
Stadshypotek	3,67	2028-01-30	7 200 000	7 290 000
Nordea	3,63	2029-01-17	7 200 000	7 200 000
SBAB	3,06	2029-11-09	8 969 605	9 329 605
Avgår: kortfristig del			-5 346 000	-10 859 000
			35 205 853	27 877 853
Kortfristig del av långfristig skuld			5 346 000	10 283 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 5 346 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 940 000 kr, varav 936 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskuld	2 557	0
	2 557	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	189 535	134 955
BoRevision, extern revision	19 100	19 100
Bredband, föreningens	0	6 500
El	237 597	311 034
Uppvärmning	202 404	208 967
Snöröjning	53 575	60 193
Reparationer och underhåll	944 116	85 940
Vatten och avlopp	60 476	54 650
Avfallshantering	74 219	68 906
Förutbetalda avgifter och hyror	858 963	387 065
	2 639 985	1 337 310

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	41 298 000	41 298 000
	41 298 000	41 298 000

Not 17 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-05-12

Umeå, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Håkan Dahlqvist
ordförande

Erik Steinvall

Mats Landgren

Katarina Tomic

Oskar Mårtensson

Tony Holmberg

Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Olof Öhgren

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_HSB_BRF_Skidbacken_i_Umeå.pdf

Kvittensen skapad: 2026-06-05 10:42:38

Dokumentet är undertecknat av:

 HÅKAN DAHLQVIST (19660310XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-25 00:15:46
 ERIK OSKAR MATTIAS MÅRTENSSON (19900512XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-22 23:04:07
 TONY HOLMBERG (19711129XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 16:46:56
 KATARINA TOMIC (19780610XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-26 16:22:54
 OSCAR ROSDAHL (19940910XXXX) Revisor	2026-06-05 10:42:38
 ERIK STEINVALL (19790110XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-26 22:16:18
 OLLE KARLSSON (19491218XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-22 17:05:12
 MATS LANDGREN (19620629XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-22 18:27:03
 OLOF ÖGREN (19540628XXXX) Föreningsrevisor	2026-05-25 11:34:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_HSB_BRF_Skidbacken_i_Umeå.pdf (179781 byte)

207AE3B69739D6412BD244D3C0928C38D9E95E0C07E9369E9DC9CCC020159B9CEAE9246AE22DB6F5C96B
5662D3217BD8D0B36007573F6E2344FB0C8635D0C149

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skidbacken i Umeå, org.nr. 794000-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Öhgren
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OLOF ÖGREN

Föreningsvald revisor

Serienummer: 62f47ef05f8f3c[...]e8dbc483cb251

IP: 95.192.xxx.xxx

2026-06-04 15:34:22 UTC



OSCAR ROSDAHL

BoRevision

Serienummer: 3cc554a30b638a[...]281c89304b3d5

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-06-05 08:42:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.