



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Minnet i Umeå

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Minnet i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0792 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MINNET 13	1958-01-01	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 210
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	34
4	lokaler (hyresrätt)	357
16	förråd	303
22	garageplatser	320
5	p-platser	0
Totalt 100 objekt		4 224

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 12 st 2 rok, 25 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	18424 / 168586	Väg (drift)
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	6065/100747	Väg (utförande)
Umeå Minnet GA:4	G:A	717921-1532	56 / 212	Innergård
Umeå Minnet GA:3	G:A	717921-1532	187 / 997	Fjärrvärme och varmvatten
Umeå Minnet GA:6	G:A	717921-1532	5/17	Parkering
Umeå Minnet GA:7	G:A	717921-1532	705 / 2720	Sophus

Totalt 6 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna-Marja Hagner	Ordförande	2025-06-16
Charlotte Ingri	Ledamot	2025-06-16
Gunilla Persson	Ledamot	2025-06-16
Ewa From	Ledamot	2023-05-29
Christina Bäckström	Ledamot	2025-06-16
Boel Elmroth	Ledamot	2024-06-12
Linda Berglund	Ledamot	2025-06-16
Erik Söderström	Ledamot	2025-06-16
Ivar Löfström	Suppleant	2024-09-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Marja Hagner, Charlotte Ingri, Boel Elmroth samt Ivar Löfström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Marja Hagner, Boel Elmroth, Linda Berglund och Erik Söderström.

Revisorer har varit: Ulla Westerlund Karlsson med Axel Sjöström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla Westerlund Karlsson (sammankallande) och Ellen Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2025-03-18 där 8 röstberättigade medlemmar deltog. Extrastämman hölls angående val av ny ordförande och stämman beslutade att välja Ulrik Arvidsson till styrelseordförande fram till ordinarie föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-26.

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Stamspolning av hela fastigheten
- Slutförande av OVK
- Tätning av gesimsränna

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Takmålning
2016	Helrenovering tvättstugeavdelning
2016	Uppfräschning av entréer
2016	Byte av styrsystem
2016	Montering säkerhetsanordning på tak
2017	Översyn radiatorer och byte termostater
2017	Spolning av stammar i hela fastigheten
2018	Påbörjat helrenovering av trapphus med nya dörrar, postfack samt nytt låssystem
2018	Byte av samtliga entrépartier
2018	Byte av belysning allmänna ytor
2018	Relining av liggande ledningar i bottenplan
2018	Nya fönster affärslokal
2018	Nya brandluckor samt brandsäkring nya skyltar, brandsläckare mm
2020	Relining dagvattenledningar
2021	Dräneringsarbete innergård
2022	Relining innervägg
2022	Dränering utanför måleriet
2022	Relining invändiga stuprör
2023	Renovering uthyrningslokal 16D
2024	Renovering innergård: Väg, dränering, grönytor, anpassade entréer, cykelställ mm
2025	Stamspolning. OVK
2025	Tätning gesimsränna

Föreningen planerar fasadtvätt 2026 och byte av garageportar 2027, enligt fastlagd underhållsplan. I övrigt planeras inga större investeringar eller åtgärder under de närmaste åren.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	99	110	69	12	142
Skuldsättning, kr/kvm	2 475	2 524	2 309	2 566	2 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 222	3 301	3 020	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	206	198	202	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	799	795	741	675	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	78	76	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	809	779	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 412	3 306	2 934	2 843	3 329
Resultat efter finansiella poster, tkr	-367	-534	-200	-578	-122
Soliditet, %	-8	-4	1	2	7

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på ökade driftkostnader jämfört med föregående år men även bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar. Föreningen har även under året genomfört underhållsåtgärder som bidragit till det negativa resultatet.

Föreningens kassaflöde är negativt med -669 352 kr. Anledningen till det negativa kassaflödet är att föreningen bekostat investeringar samt underhållsåtgärder med egna medel. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01. Den upprättade budgeten för 2026 påvisar att föreningen kommer att redovisa ett positivt kassaflöde och ett bättre sparande.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	171 266	0	0	171 266
Upplåtelseavgifter, kr	889 109	0	0	889 109
Underhållsfond, kr	766 501	0	-49 226	717 275
S:a bundet eget kapital, kr	1 826 876	0	-49 226	1 777 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 766 181	-534 337	49 226	-2 251 291
Årets resultat, kr	-534 337	534 337	-366 623	-366 623
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 300 518	0	-317 397	-2 617 914
S:a eget kapital, kr	-473 642	0	-366 623	-840 264

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 226 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	-2 300 518
Årets resultat, kr	-366 623
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 617 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 617 915
------------------------------------	-------------------

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	3 411 758	3 306 480
Övriga rörelseintäkter		5 272	0
Summa Rörelseintäkter		3 417 030	3 306 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 621 263	-2 571 619
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 995	-164 451
Personalkostnader	Not 5	-114 731	-102 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-636 691	-609 538
Summa Rörelsekostnader		-3 492 681	-3 448 102
Rörelseresultat		-75 651	-141 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 483	1 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-292 456	-394 541
Summa Finansiella poster		-290 973	-392 715
Resultat efter finansiella poster		-366 623	-534 337
Resultat före skatt		-366 623	-534 337
Årets resultat		-366 623	-534 337

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 638 507	8 346 453
Inventarier	Not 9	107 489	161 234
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 745 996	8 507 687
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek.för		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		8 746 496	8 508 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	20 114
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 456 873	2 126 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	312 951	377 326
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 769 824	2 523 831
Summa Omsättningstillgångar		1 769 824	2 523 831
Summa Tillgångar		10 516 319	11 032 018

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 060 375	1 060 375
Fond för yttre underhåll	717 275	766 501
Summa Bundet eget kapital	1 777 650	1 826 876
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 251 291	-1 766 181
Årets resultat	-366 623	-534 337
Summa Ansamlad förlust	-2 617 915	-2 300 518
Summa Eget kapital	-840 265	-473 641

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 125 937 741	2 752 235
Summa Långfristiga skulder	5 937 741	2 752 235
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 516 043	7 955 836
Leverantörsskulder	310 078	197 638
Skatteskulder	10 340	11 744
Övriga kortfristiga skulder	Not 131 856	5 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14580 526	582 331
Summa Kortfristiga skulder	5 418 843	8 753 425
Summa Skulder	11 356 584	11 505 660
Summa Eget kapital och skulder	10 516 319	11 032 018



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-75 651	-141 622
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	636 691	609 538
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	636 691	609 538
Erhållen ränta	1 483	1 826
Erlagd ränta	-317 090	-419 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	245 434	49 818
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	84 655	-60 560
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	129 845	116 763
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	214 501	56 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459 935	106 021
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-875 000	-336 376
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-875 000	-336 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 200 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-254 287	-288 676
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-254 287	911 324
Årets kassaflöde	-669 352	680 969
Likvida medel vid årets början	2 053 421	1 372 452
Likvida medel vid årets slut	1 384 069	2 053 421

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga 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). Nyckeltalet är justerat med 138 863 kr avseende varmvattenkostnad som har vidarefakturerats till Minnets samfällighetsförening.

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*	2 482 968	2 387 400
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	85 438	168 642
	Årsavgifter lokaler	22 464	21 600
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 647	0
	Hyror lokaler	293 272	280 333
	Hyror garage och parkeringsplatser	230 332	229 468
	Hyror förbrukningsbaserad	20 074	56 577
	Hyror övrigt	111 311	105 422
	Övriga primära intäkter	179 421	39 114
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 426 927	3 288 556
	Hyresbortfall	-15 169	17 924
	<i>Summa</i>	-15 169	17 924
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 411 758	3 306 480

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, 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	-700 154	-731 477
	Snö och halk-bekämpning	-174 375	-55 858
	Reparationer	-191 718	-224 188
	Planerat underhåll	-149 226	-390 667
	Försäkringsskador	-82 483	-20 549
	El	-225 465	-221 528
	Uppvärmning	-430 795	-435 778
	Vatten*	-350 779	-184 249
	Fastighetsförsäkring	-68 246	-64 874
	Kabel-TV och bredband	-110 104	-113 791
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 918	-128 660
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 621 263	-2 571 619

* Brf Minnet vidarefakturerar varmvattenkostnaden till Minnets samfällighetsförening för fördelning enligt andelstal. Föregående år har Brf Minnets vattenkostnad netto redovisats vilket innebär att kostnaden tillhörande Minnets samfällighetsförening justerats bort. I årets bokslut redovisas den totala vattenkostnaden och Minnets samfällighets andel redovisas som en intäkt.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-14 872	-18 136
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 082	-95 500
	Administrationskostnader	-23 091	-1 665
	Extern revision	-17 950	-14 750
	Konsultkostnader	-4 850	0
	Medlemsavgifter	-19 900	-19 900
	Föreningsverksamhet	-5 263	-2 000
	Övriga förvaltningskostnader	-3 988	-12 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 995	-164 451
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 237	-76 610
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-23 494	-21 884
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 731	-102 494
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	-582 947	-555 793
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-53 745	-53 745
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-636 691	-609 538
Not 7	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	-291 884	-394 387
	Övriga räntekostnader	-572	-154
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-292 456	-394 541

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 658 428	19 322 052
	Ingående anskaffningsvärde mark	247 000	247 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 322	6 322
	Årets investeringar	875 000	336 376
	Årets försäljningar/utrangeringar	-21 077	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 765 673	19 911 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 565 297	-11 009 503
	Årets avskrivningar	-582 947	-555 793
	Återförda avskrivningar	21 077	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 127 167	-11 565 297
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 638 507	8 346 453
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 675 000	2 355 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 152 000	2 035 000
	<i>Summa</i>	71 627 000	58 790 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 956 000	10 956 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 956 000	10 956 000
Not 9	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	628 165	628 165
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	628 165	628 165
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-466 931	-413 187
	Årets avskrivningar	-53 745	-53 745
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-520 676	-466 931
	<i>Inventarier</i>	107 489	161 234

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 384 069	2 053 421
Övriga fordringar	72 804	72 970
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 456 873	2 126 391

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	69 783	68 246
Upplupna intäkter	148 747	214 660
Övriga förutbetalda kostnader	94 421	94 420
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	312 951	377 326

Not 12	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 759-8980	2,70%	2026-02-06	490 000	40 000
Stadshypotek 759-8980	2,75%	2026-02-05	1 229 660	40 000
Stadshypotek 759-8980	2,95%	2030-06-30	1 600 000	0
Swedbank 980-0368	2,62%	2026-11-25	2 752 235	118 676
Swedbank 980-0368	3,02%	2027-12-22	4 381 889	44 148
			10 453 784	242 824

Långfristig del	5 937 741
Nästa års amortering av långfristig skuld	44 148
Lån som ska konverteras inom ett år	4 471 895
Kortfristig del	4 516 043
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	242 824
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	971 296
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	706	0
Övriga kortfristiga skulder	1 150	5 876
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 856	5 876

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	237 340	286 826
	Upplupna räntekostnader	36 919	61 553
	Övriga upplupna kostnader	306 267	233 952
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	580 526	582 331

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16.

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 Minnet i Umeå, org.nr. 794000-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Minnet 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 Minnet 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

Ulla Westerlund Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Minnet i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576088476**

Anna-Marja Hagner

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:25:00



Gunilla Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:48:19



Ewa From

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:01:29



Christina Bäckström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:46:29



Erik Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:06:28



Boel Elmroth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:00:25



Charlotte Ingri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:23:27



Linda Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:45:54



Ulla Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:58:44



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:34:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Minnet i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576486823**

Ulla Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:00:59



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:31:29



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.