







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Skogen i Umeå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Skogen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-4083 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronhjorten 1	1972-01-01	1972
Kronhjorten 2	1972-01-01	1972
Kronhjorten 3	1972-01-01	1972
Kronhjorten 4	1972-01-01	1972
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygghansa 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
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 072
4	lokaler (hyresrätt)	556
77	garageplatser	1 248
32	bilplatser med carport	0
18	förråd	122
81	bilplatser med motorvärmare	0
Totalt 392 objekt		**13 998**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 78 st 2 rok, 72 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats-Olov Bäckström	Ordförande	2011-05-01	
Inger Granberg	Ledamot	2014-05-27	
Peter Dahlberg	Ledamot	2015-05-25	
Mikael Hedlund	Ledamot	2012-05-29	2026-02-27
Peter Johansson	Ledamot	2012-05-29	
Mikael Andersson	Suppleant	2021-08-13	2025-05-26
Magnus Andersson	Suppleant	2018-07-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats-Olov Bäckström och Inger Granberg samt suppleanterna Mikael Andersson och Magnus Andersson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Granberg, Mats-Olov Bäckström och Peter Johansson.

Revisorer har varit: Jennifer Jansson med Lennart Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Evelina Persson (sammankallande) och Iris Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-05-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Breddning av pakeringsplatser, belysningsstolpar
2014	Trapphusbelysning
2015	Våtrumsbesiktning samtliga lägenheter
2016	Byte av balkongdörrar och källardörrar
2018	Slutfört byte av fönster. Installation av solceller
2019	Renovering av trapphus
2022	Asfaltering
2022	Termostatbyte i lägenheterna
2023	Energiprojekt, byte av snörasskydd samt asfaltering.
2024	Endast nödvändigt underhåll som byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
2025	Relining av spillvattenledning i de hus som har källare och borttagning av spillvattenledning av gjutjärn i de hus som saknar källare. Dessa ersätts av plaströr. I detta jobb ingick också att tvättstugornas golvbrunnar i gjutjärn togs bort och ersattes av plastbrunnar.
2025	Målning av alla träpaneler på kallgarage,varmgarage,soprum och innergårdarnanas entreer.
2025	Byte av garageportar på samtliga kallgarage. Totalt 28 st. Projektet kommer att avslutas under år 2026.
2025	Inventering av skyddsrummen är gjorda. Komplettering av material sker under Januari år 2026.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
- Våtrumsbesiktningar i kök och badrum.
- Installation av elbilsladdare.
- Byte av entrepartier till trapphusen.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 217.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	242	173	98	138	153
Skuldsättning, kr/kvm	3 213	3 354	2 981	3 407	2 575
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 726	3 612	3 612	3 514	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	229	208	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	826	763	689	663	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	806	809	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 279	10 464	9 485	9 100	9 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	-357	283	-859	371	698
Soliditet, %	16	17	17	18	22

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhållsåtgärder så som målning och byte av garageportar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med +1 808 243 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 242 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	604 500	0	0	604 500
Underhållsfond, kr	2 798 460	0	-1 435 670	1 362 791
S:a bundet eget kapital, kr	**3 402 960**	**0**	**-1 435 670**	**1 967 291**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 045 294	282 997	1 435 670	7 763 961
Årets resultat, kr	282 997	-282 997	-356 539	-356 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 328 291**	**0**	**1 079 131**	**7 407 422**
S:a eget kapital, kr	**9 731 251**	**0**	**-356 539**	**9 374 713**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 508 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 943 670 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	6 328 291
Årets resultat, kr	-356 539
Reservation till underhållsfond, kr	-508 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 943 670
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 407 422**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**7 407 422**

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	11 279 053	10 463 576
Övriga rörelseintäkter		2 136	56 541
Summa Rörelseintäkter		**11 281 189**	**10 520 117**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 312 623	-6 969 440
Övriga externa kostnader	Not 4	-139 926	-188 435
Personalkostnader	Not 5	-243 410	-249 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 806 072	-1 812 417
Summa Rörelsekostnader		**-10 502 031**	**-9 220 285**
Rörelseresultat		**779 158**	**1 299 832**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 306	1 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 137 003	-1 018 365
Summa Finansiella poster		**-1 135 697**	**-1 016 835**
Resultat efter finansiella poster		**-356 539**	**282 997**
Resultat före skatt		**-356 539**	**282 997**
Årets resultat		**-356 539**	**282 997**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	52 189 913	52 263 601
Maskiner och andra tekniska anläggningar		13 658	19 310
Summa Materiella anläggningstillgångar		**52 203 572**	**52 282 911**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**52 204 072**	**52 283 411**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		732	6 258
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 326 551	3 838 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	290 726	344 685
Summa Kortfristiga fordringar		**5 618 008**	**4 188 977**
Summa Omsättningstillgångar		**5 618 008**	**4 188 977**
Summa Tillgångar		**57 822 080**	**56 472 389**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		604 500	604 500
Fond för yttre underhåll		1 362 791	2 798 460
Summa Bundet eget kapital		**1 967 291**	**3 402 960**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 763 961	6 045 294
Årets resultat		-356 539	282 997
Summa Fritt eget kapital		**7 407 422**	**6 328 291**
Summa Eget kapital		**9 374 713**	**9 731 251**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 598 720	31 309 397
Övriga långfristiga skulder		385	385
Summa Långfristiga skulder		**26 599 105**	**31 309 782**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 379 981	12 296 832
Leverantörsskulder		700 456	427 307
Skatteskulder		60 345	32 559
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 124 833	1 119 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 582 647	1 555 458
Summa Kortfristiga skulder		**21 848 262**	**15 431 355**
Summa Skulder		**48 447 367**	**46 741 137**
Summa Eget kapital och skulder		**57 822 080**	**56 472 389**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	779 158	1 299 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 806 072	1 812 417
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 806 072**	**1 812 417**
Erhållen ränta	1 306	1 530
Erlagd ränta	-1 120 609	-997 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 465 927**	**2 116 312**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 951	-13 963
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	317 364	-55 906
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**342 315**	**-69 869**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 808 243**	**2 046 443**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 726 733	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 726 733**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 372 472	1 186 604
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 372 472**	**1 186 604**
Årets kassaflöde	**1 453 982**	**3 233 047**
Likvida medel vid årets början	**3 828 541**	**595 494**
Likvida medel vid årets slut	**5 282 523**	**3 828 541**

Dokument-ID 092221155575755374 52 Signerat MB, PD, IG, PJ, JJ, OR

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	704 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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 971 892	9 214 068
	Hyror lokaler	568 464	591 700
	Hyror garage och parkeringsplatser	768 053	698 063
	Hyror övrigt	55 904	41 773
	Övriga primära intäkter	63 061	64 838
	Summa Bruttoomsättning	**11 427 374**	**10 610 442**
	Hyresbortfall	-43 116	-41 662
	Avsatt till inre fond	-105 205	-105 205
	Summa	**-148 321**	**-146 867**
	Summa Nettoomsättning	**11 279 053**	**10 463 576**

I årsavgiften ingår vatten, el, värme, bredband och TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 341 695	-1 365 554
	Snö och halk-bekämpning	-268 352	-404 704
	Reparationer	-375 795	-348 687
	Planerat underhåll	-1 943 670	-158 629
	Försäkringsskador	-3 895	-182 189
	El	-878 661	-921 103
	Uppvärmning	-1 219 022	-1 368 949
	Vatten	-624 000	-681 988
	Sophämtning	-444 321	-367 412
	Fastighetsförsäkring	-227 681	-222 464
	Kabel-TV och bredband	-592 850	-592 340
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-392 120	-355 420
	Övriga driftkostnader	-563	0
	Summa Driftskostnader	**-8 312 623**	**-6 969 440**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-506	-10 174
	Administrationskostnader	-40 306	-35 918
	Extern revision	-24 214	-25 356
	Medlemsavgifter	-58 000	-58 000
	Föreningsverksamhet	-4 937	-4 169
	Övriga förvaltningskostnader	-11 964	-54 818
	Summa Övriga externa kostnader	**-139 926**	**-188 435**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-85 775	-101 901
	Revisionsarvode	-5 600	-5 400
	Övriga arvoden	-102 700	-95 556
	Löner och övriga ersättningar	-4 800	-5 285
	Sociala avgifter	-44 535	-41 851
	Summa Personalkostnader	**-243 410**	**-249 993**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 800 420	-1 806 766
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 652	-5 652
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 806 072**	**-1 812 417**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 306	1 530
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 306**	**1 530**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 136 483	-1 016 213
	Övriga räntekostnader	-520	-2 152
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 137 003**	**-1 018 365**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 726 146	70 726 146
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 475 535	2 475 535
	Årets investeringar	1 726 733	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**74 928 414**	**73 201 681**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-20 938 080	-19 131 314
	Årets avskrivningar	-1 800 420	-1 806 766
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-22 738 500**	**-20 938 080**
	Utgående redovisat värde	**52 189 913**	**52 263 601**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	146 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 449 000	3 581 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 731 000	2 621 000
	Summa	**217 180 000**	**198 202 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	54 182 000	54 182 000
	Varav i eget förvar	-5 168 000	-5 168 000
	Ställda säkerheter	**49 014 000**	**49 014 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 282 523	3 828 541
	Övriga fordringar	44 028	9 494
	Summa Övriga fordringar	**5 326 551**	**3 838 035**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 726	344 685
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**290 726**	**344 685**

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek 164-4251	2,65%	2026-03-01	7 870 000	40 000
Stadshypotek 759-8980	1,29%	2026-10-30	658 880	20 000
Stadshypotek 759-8980	3,88%	2028-06-01	1 561 416	100 000
Stadshypotek 164-4251	3,88%	2028-06-01	2 275 000	50 000
Stadshypotek 640-2192	2,81%	2029-06-30	1 620 000	40 000
Stadshypotek 164-4251	3,09%	2027-06-01	3 000 000	0
Stadshypotek 164-4251	1,19%	2026-10-30	4 900 000	25 000
Stadshypotek 640-2192	3,61%	2029-03-01	2 500 000	0
Stadshypotek 640-2192	3,09%	2027-06-01	1 300 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	1,37%	2027-01-20	11 045 000	500 000
Swedbank 980-0368	2,78%	2028-04-25	2 500 000	0
Swedbank 980-0368	3,12%	2028-03-24	1 679 304	192 000
Swedbank 980-0368	2,58%	2026-10-23	4 069 101	188 528
			44 978 701	**1 155 528**

Långfristig del	26 598 720
Nästa års amortering av långfristig skuld	882 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 497 981
Kortfristig del	18 379 981
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 155 528
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 622 112
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	18 264
	Källskatt	14 497	11 314
	Inre fond	1 098 721	1 074 955
	Övriga kortfristiga skulder	11 615	14 666
	Summa Övriga skulder	**1 124 833**	**1 119 199**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	945 693	865 510
	Upplupna räntekostnader	94 612	78 218
	Övriga upplupna kostnader	542 342	611 730
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 582 647**	**1 555 458**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

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 Skogen i Umeå, org.nr. 794000-4083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Jennifer Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Skogen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575537452***

Mats-Olov Bäckström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:00:28

Peter Dahlberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:28:07

Inger Granberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:19:33

Peter Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:45:40

Jennifer Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:30:25

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:02:41

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Skogen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575624896***

Jennifer Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:32:02

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:02:09

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.