



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Bågen i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bågen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MINNET 16-17	1958-01-01	1961
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
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 415
12	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 407
5	lokaler (hyresrätt)	419
10	förråd	128
53	garageplatser	848
9	p-platser	0
Totalt 185 objekt		9 217

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 28 st 2 rok, 31 st 3 rok, 8 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	113236/1685 8 6	Väg (drift)
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	90717/10074 7	Väg (utförande)
Umeå Minnet GA:4	G:A	717921-1532	113/212	Innergård
Umeå Minnet GA:3	G:A	717921-1532	540/997	Fjärrvärme och varmvatten
Umeå Minnet GA:6	G:A	717921-1532	9/17	Parkering
Umeå Minnet GA:7	G:A	717921-1532	1440/2720	Sophus

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carina Holgersson	Ordförande	2025-06-27	
Bertil Sawert	Ledamot	2023-06-08	
Christer Norman	Ledamot	2025-06-27	2025-12-14
Maria Hessel	Ledamot	2025-06-27	
Anna Lind Pantzare	Ledamot	2025-12-14	
Susanne Sjöberg	Suppleant	2025-06-27	
Jonas Olsson	Suppleant	2025-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Holgersson, Maria Hessel och Susanne Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Hessel, Carina Holgersson, Anna Lind Pantzare och Jari Prosi.

Revisorer har varit: Lars Hultén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Malin Eriksson (sammankallande) och Pernilla Sundgren Graniti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2025-12-04 där 61 röstberättigade medlemmar deltog. Huvudfrågan för stämman gällde ett förslag från styrelsen att sänka avgifterna för bostadsrättslokalerna till en mer marknadsmässig nivå. Under stämman framlades ett nytt alternativ, att återremittera frågan tillbaka till styrelsen för ytterligare beredning och utredning om det är möjligt att ställa andra alternativ mot styrelsens förslag som långsiktigt gynnar såväl våra boende som näringsidkande medlemmar. Röstning genom handuppräckning gav röstsiffrorna 40 ja mot 16 nej för att senast den 30 mars 2026 återuppta frågan och eventuellt ställa andra möjliga alternativ mot styrelsens då ytterligare utredda förslag. Stämman beslutade också att välja Anna Lind Pantzare till ordinarie ledamot till och med årsstämman 2027.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9,1%.

En förändring av årsavgiften med +3% för lägenheter, garage, parkeringsplatser och förråd 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 2025-08-19.

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar och underhållsåtgärder:

- Uppdatering av brandskydd i trapphus och garage
- Genomgång och uppdatering av skyddsrum
- Omsättning av lån till lägre rörlig ränta
- Arbetat med att återinföra en vicevärd, med start januari 2026

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Nytt tätskikt på taket till affärslokalerna
2015	Nya entrédörrar (A-D)
2015	Nya låssystem för entréportar och garage
2016	Ombyggnad ventilation i tvättstugan
2016	LED-belysning- tvättstugan, port och garaget
2016	Nyttnockräcke på taket
2016	Nytt styrsystem i delad värmecentral
2017	Ventilationsåtgärder
2017	Fasadåtgärder vid Bautafilm
2018	Spolning och filmning av VA-stammar
2018	Ventilationsförbättringar
2019	Renovering och inglasning av balkonger
2020	Relining
2020	Byte huvudcirkulations-/tvillingpump
2023	Installerat restauranganpassad ventilation
2023	Fasadrenovering vid 18A
2023	Målning av fasad mot Järnvägstorget på affärsdelen
2023	Trapphusrenovering och brandåtgärder
2023	Rasskydd på terrasserna
2023	Uppdatering av nödtelefoner i hissar samt byte av hisslinor
2024	Genomförd och godkänd OVK
2024	Färdigställande av innergårdsprojektet. Projektet har bedrivits via Minnets Samfällighet - en samfällighet som består av grannföreningarna Bågen, Esplanaden och Minnet. Projektet har bedrivit nedanstående aktiviteter: Genomgående uppdatering av innergården (ny gräsmatta, nya planteringar, plattsättningar, asfaltering), dränering av huskropparna som vetter mot innergården, nya handikappanpassade entréer, inbyggnad av passage till sophuset och inglasning av en portikgrind
2024	Ny golvbeläggning på terrasserna, byte till godkända räcken

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Taköversikt
- Renovering/byte av hissar

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

Det har sedan 2023 pågått en tvist med det konsultföretag som varit ansvariga för en del projekt i föreningen. I dagsläget kvarstår ett projekt, hörnbalkongerna, som med anledning av denna tvist inte kunnat slutföras. Styrelsen har tagit juridisk hjälp för att lösa tvisten och under mars 2026 nåddes en förlikning. Kostnaderna avseende förlikningen belastar därmed bokslutet för 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	237	106	-45	3	-10
Skuldsättning, kr/kvm	5 211	5 144	5 071	4 868	4 127
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 140	6 083	5 997	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	188	189	181	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	945	867	711	477	457
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	80	77	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	919	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 237	7 649	6 835	5 906	5 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	543	-803	-1 766	-1 059	-955
Soliditet, %	3	2	3	8	11

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	729 795	0	0	729 795
Underhållsfond, kr	1 336 658	0	-98 280	1 238 377
S:a bundet eget kapital, kr	2 066 453	0	-98 280	1 968 172
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-442 823	-802 538	98 280	-1 147 081
Årets resultat, kr	-802 538	802 538	542 926	542 926
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 245 361	0	641 206	-604 155
S:a eget kapital, kr	821 092	0	542 926	1 364 017

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 280 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	-1 245 362
Årets resultat, kr	542 926
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 280
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-604 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-604 156
------------------------------------	-----------------

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	8 237 043	7 649 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 885	849 239
Summa Rörelseintäkter		8 437 929	8 498 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 658 483	-5 978 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 006	-235 710
Personalkostnader	Not 6	-191 408	-251 618
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 474 458	-1 359 699
Summa Rörelsekostnader		-6 593 354	-7 825 097
Rörelseresultat		1 844 574	673 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 631	36 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 313 279	-1 512 132
Summa Finansiella poster		-1 301 648	-1 476 020
Resultat efter finansiella poster		542 926	-802 538
Resultat före skatt		542 926	-802 538
Årets resultat		542 926	-802 538

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	45 817 620	47 287 558
Inventarier	Not 10	35 779	40 298
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 572 813	1 563 913
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 426 212	48 891 770
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Norr ek.för		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		47 426 712	48 892 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		226 238	144 116
Aktuell skattefordran		0	19 758
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 257 298	543 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	185 434	450 434
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 668 970	1 158 119
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	600 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	600 000
Summa Omsättningstillgångar		3 268 970	1 758 119
Summa Tillgångar		50 695 682	50 650 389

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		729 795	729 795
Fond för yttre underhåll		1 238 377	1 336 658
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 968 172	2 066 453
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 147 081	-442 823
Årets resultat		542 926	-802 538
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-604 155	-1 245 362
Summa Eget kapital		1 364 017	821 091

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 008 000	23 342 947
Övriga långfristiga skulder		71 328	71 328
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 079 328	23 414 275
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 020 784	24 236 153
Leverantörsskulder		165 436	913 783
Skatteskulder		13 266	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 100	9 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 050 750	1 255 181
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		38 252 336	26 415 023
Summa Skulder		49 331 664	49 829 298
Summa Eget kapital och skulder		50 695 682	50 650 389



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 844 574	673 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 474 458	1 359 699
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 474 458	1 359 699
Erhållen ränta	11 631	36 112
Erlagd ränta	-1 307 412	-1 563 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 023 251	505 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	201 333	-358 753
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-953 184	448 118
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-751 851	89 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 271 400	595 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 900	-3 617 873
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 900	-3 617 873
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	1 150 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 316	-477 487
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	449 684	673 113
Årets kassaflöde	1 712 184	-2 349 664
Likvida medel vid årets början	479 126	2 828 790
Likvida medel vid årets slut	2 191 310	479 126

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	26 289 kr
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).

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*	4 178 508	3 830 028
	Balkongavgifter	124 488	124 488
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	165 842	144 000
	Årsavgifter lokaler	2 923 160	2 679 348
	Hyror lokaler	835 024	823 274
	Hyror garage och parkeringsplatser	442 194	441 984
	Hyror förbrukningsbaserad	52 800	48 000
	Hyror övrigt	49 116	49 200
	Övriga primära intäkter	66 921	91 017
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 838 053	8 231 339
	Avgiftsbortfall	-570 861	-523 248
	Hysesbortfall	-30 149	-58 752
	<i>Summa</i>	-601 010	-582 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 237 043	7 649 339

* I årsavgifter ingår årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten samt värme. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	191 959	849 239
	Övriga sekundära intäkter	8 926	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	200 885	849 239

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 452 042	-1 851 671
	Snö och halk-bekämpning	0	-19 710
	Reparationer	-213 462	-338 452
	Planerat underhåll	-163 281	-237 602
	Försäkringsskador	-239 735	-1 032 923
	El	-252 062	-255 572
	Uppvärmning	-1 087 849	-1 102 327
	Vatten	-390 808	-392 825
	Fastighetsförsäkring	-121 064	-117 657
	TV och bredband	-279 120	-277 170
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-383 504	-350 480
	Övriga driftkostnader	-75 556	-1 681
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 658 483	-5 978 069
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror och leasing	-44 037	-42 286
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 228	-19 079
	Administrationskostnader	-81 280	-53 747
	Extern revision	-32 450	-39 950
	Medlemsavgifter	-37 600	-37 600
	Föreningsverksamhet	-13 716	-16 536
	Övriga förvaltningskostnader	-33 695	-26 513
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-269 006	-235 710
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-144 497	-201 568
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-6 000	-8 300
	Sociala avgifter	-34 911	-35 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-191 408	-251 618

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 395 960	-1 349 014
Avskrivning på markanläggning	-73 978	-6 165
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 519	-4 519
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 474 458	-1 359 699

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 310 860	-1 510 861
Övriga räntekostnader	-2 419	-1 271
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 313 279	-1 512 132

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 254 257	61 205 702
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 044 000	1 044 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 959 134	0
	Årets investeringar	0	5 007 689
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	67 257 391	67 257 391
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 969 833	-18 614 654
	Årets avskrivningar	-1 469 938	-1 355 179
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 439 771	-19 969 833
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 817 620	47 287 558
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 600 000	5 200 000
	<i>Summa</i>	156 800 000	131 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 551 500	47 871 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 551 500	47 871 000
Not 10	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	54 233	54 233
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 233	54 233
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 935	-9 415
	Årets avskrivningar	-4 519	-4 519
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 454	-13 935
	<i>Inventarier</i>	35 779	40 298

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde balkonger	1 563 913	2 953 730
	Årets investeringar - balkonger	8 900	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 389 817
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 572 813	1 563 913
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 191 310	479 126
	Övriga fordringar	65 988	64 685
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 257 298	543 811
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	121 064
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 434	329 370
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	185 434	450 434
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bostadsrättslokal i egen ägo	600 000	600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	600 000	600 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek 997-1045	2,43%	2026-02-10	1 000 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	2,27%	2026-12-18	8 865 000	90 000
Nordea Hypotek 997-1045	3,89%	2026-01-21	5 370 947	111 316
Nordea Hypotek 997-1045	3,79%	2028-11-15	3 072 000	64 000
Nordea Hypotek 997-1045	3,78%	2027-01-20	8 000 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	0,90%	2026-09-16	6 900 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	2,34%	2026-08-20	4 688 026	0
Nordea Hypotek 997-1045	2,35%	2026-08-27	5 882 811	285 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,28%	2026-09-22	4 250 000	0
			48 028 784	550 316
Långfristig del			11 008 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			64 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			36 956 784	
Kortfristig del			37 020 784	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			550 316	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 201 264	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,62%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	300	0
Övriga kortfristiga skulder	1 800	9 906
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 100	9 906

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	628 485	463 303
Upplupna räntekostnader	131 672	125 805
Övriga upplupna kostnader	290 593	666 073
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 050 750	1 255 181

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27.

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 Bågen i Umeå, org.nr. 794000-0842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bågen 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. Risker 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 Bågen 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

Lars Hultén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bågen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carina Holgersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:20:09



Bertil Sawert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:52:19



Anna Pantzare

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:24:56



Maria Hessel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:41:06



Lars Hultén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:15:14



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:11:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bågen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Hultén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:19:43



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:08:30



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.