



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Karbinen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Karbinen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0909 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KARBINEN 11	1949-01-01	1949

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	förråd	17
4	lokaler (hyresrätt)	115
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 107
6	lägenheter (hyresrätt)	253
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	121
19	Garageplatser	304
1	Fritidsrum	17
Totalt 103 objekt		4 934

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 18 st 2 rok, 23 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Lindahl	Ordförande	2019-05-22	2025-05-30
Annika Lindahl	Ledamot	2017-06-07	
Erik Persson	Ordförande	2025-06-01	
Bertil Sawert	Ledamot	2019-05-09	
Gunnar Strindlund	Ledamot	2023-06-15	2025-06-14
Mikael Albinsson	Ledamot	2024-06-13	
Anders Vännman	Ledamot	2019-05-22	2025-06-14
Sam Rudholm	Ledamot	2023-06-15	
Jonathan Lyttbacka	Ledamot	2025-06-14	
Lisbeth Lundahl Kallos	Suppleant	2022-06-27	
Gunnar Johansson	Suppleant	2023-06-15	2025-06-14
Marléne Forsmark	Suppleant	2025-06-14	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Albinsson, Annika Lindahl, Erik Persson och Sam Rudholm.

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

Valberedning har varit: Bettina Marie R Jobin (sammankallande) och Marine Forsman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell och uppdateras löpande.

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 2025-08-21.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Påbörjat byte av huvudsäkringsskåp i varje hus
- Bytt tak på en garagelänga

De senaste åren har föreningen utfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Påbörjat byte av huvudsäkringsskåp i varje hus, Bytt tak på en garagelänga
2024	Bytt expansionskärl i undercentral samt installerat ett nytt styrsystem för värme (DUC).
2022	Relining av stammar i bottenplattan samtliga hus
2021-23	Renovering av fönster och fasad, balkonginglasningar, bytt tilläggsisolering och installerat FTX-ventilation
2020	Spolning och filmning av stammar
2019	Byte av trapphusbelysning
2018	Energiåtgärder och montering eldspjäll
2015	Tvättstugebokningssystem, skorstensrenovering
2014	Bastu & relaxavdelning, nya garageportar
2007	Takbyte
2005	Dräneringsarbete, ombyggnation tvättstugor
2001	Utbyggnad balkonger

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

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn dränering
2026-2027	Översyn laddstolpar elbilar, målning trapphus

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 5 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Karbinen äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 27 741 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 14 531 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 27 741 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket lagts fram för röstning på HSB vinds föreningsstämma.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	155	30	77	126
Skuldsättning, kr/kvm	8 814	8 908	9 062	9 929	3 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 286	10 396	10 503	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	203	195	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	1 010	926	791	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 040	997	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 131	4 913	4 516	3 944	3 546
Resultat efter finansiella poster, tkr	-747	-766	-747	5	-98
Soliditet, %	5	6	8	6	11

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och avskrivningar pga. det stora fasad-och energiprojektet som slutfördes 2023.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 496 964 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 211 kr/m². Styrelsen har också beslutat om höjning av årsavgifterna med 3,5% både inför 2025 och 2026. 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

	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	85 397	0	0	85 397
Upplåtelseavgifter, kr	333 288	0	0	333 288
Underhållsfond, kr	2 435 592	0	-354 898	2 080 694
S:a bundet eget kapital, kr	2 854 277	0	-354 898	2 499 379
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	831 912	-765 558	354 898	421 252
Årets resultat, kr	-765 558	765 558	-747 486	-747 486
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	66 354	0	-392 588	-326 234
S:a eget kapital, kr	2 920 631	0	-747 486	2 173 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 446 898 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	66 354
Årets resultat, kr	-747 486
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	446 898
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-326 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-326 234
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 130 850	4 921 575
Summa Rörelseintäkter		5 130 850	4 921 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 933 336	-2 660 305
Övriga externa kostnader	Not 4	-160 351	-146 096
Personalkostnader	Not 5	-165 952	-183 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 340 998	-1 332 861
Summa Rörelsekostnader		-4 600 637	-4 322 525
Rörelseresultat		530 212	599 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 151	36 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 294 849	-1 401 184
Summa Finansiella poster		-1 277 698	-1 364 608
Resultat efter finansiella poster		-747 486	-765 558
Resultat före skatt		-747 486	-765 558
Årets resultat		-747 486	-765 558

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	44 367 368	45 708 366
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 367 368	45 708 366

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	264 500	264 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		264 500	264 500

Summa Anläggningstillgångar		44 631 868	45 972 866
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 436	9 480
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 276 258	1 043 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	116 399	119 333
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 407 092	1 172 207

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000	1 000 000

Summa Omsättningstillgångar		2 207 092	2 172 207
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		46 838 960	48 145 073
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	418 685	418 685
Fond för yttre underhåll	2 080 694	2 435 592
Summa Bundet eget kapital	2 499 379	2 854 277

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	421 252	831 912
Årets resultat	-747 486	-765 558
Summa Ansamlad förlust	-326 234	66 354

Summa Eget kapital

2 173 145 **2 920 630**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 824 365	19 463 225
Summa Långfristiga skulder		11 824 365	19 463 225

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 664 544	24 489 056
Leverantörsskulder		167 771	289 600
Skatteskulder		20 011	12 811
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	172 988	178 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	816 136	791 659
Summa Kortfristiga skulder		32 841 450	25 761 217

Summa Skulder

44 665 815 **45 224 442**

Summa Eget kapital och skulder

46 838 960 **48 145 073**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	530 212	599 050
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 340 998	1 332 861
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 340 998	1 332 861
Erhållen ränta	16 167	38 269
Erlagd ränta	-1 344 817	-1 401 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	542 561	569 093
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-310	-9 535
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-45 287	33 674
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-45 597	24 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 964	593 232
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-863 378
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-863 378
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-463 372	-453 372
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-463 372	-453 372
Årets kassaflöde	33 592	-723 518
Likvida medel vid årets början	1 977 544	2 701 062
Likvida medel vid årets slut	2 011 136	1 977 544

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).

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*	4 257 336	4 113 408
	Årsavgifter lokaler	160 668	155 232
	Hyror bostäder	430 920	410 388
	Hyror lokaler	36 480	36 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	215 472	205 802
	Hyror övrigt	25 475	28 140
	Övriga primära intäkter	58 062	20 451
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 184 413	4 969 901
	Hysesbortfall	-53 563	-48 326
	<i>Summa</i>	-53 563	-48 326
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 130 850	4 921 575

* i årsavgifter ingår årsavgifter bostäder, kall- och varmvatten, värme, bredband och kabeltv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-433 490	-634 234
	Snö och halk-bekämpning	-250 263	-183 598
	Reparationer	-260 811	-153 957
	Planerat underhåll	-446 898	-80 969
	Försäkringsskador	-30 129	-62 519
	El	-132 164	-159 887
	Uppvärmning	-569 364	-582 289
	Vatten	-233 064	-258 962
	Sophämtning	-198 569	-173 001
	Fastighetsförsäkring	-72 343	-70 232
	Kabel-TV och bredband	-154 129	-168 548
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-148 614	-132 110
	Övriga driftkostnader	-3 500	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 933 336	-2 660 305

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	-12 966	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 767	-13 887
	Administrationskostnader	-66 964	-23 597
	Extern revision	-18 725	-11 500
	Medlemsavgifter	-24 100	-24 100
	Föreningsverksamhet	-5 195	-7 926
	Övriga förvaltningskostnader	-14 635	-65 085
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-160 351	-146 096
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-122 238	-141 278
	Revisionsarvode	-5 800	-5 400
	Övriga arvoden	-4 200	0
	Sociala avgifter	-33 714	-36 585
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 952	-183 263
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	16 030	34 712
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 121	1 864
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 151	36 576
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	-1 294 009	-1 401 144
	Övriga räntekostnader	-840	-40
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 294 849	-1 401 184

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 849 351	57 985 974
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	994 051	994 051
	Årets investeringar	0	863 378
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	59 875 402	59 875 402
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 167 036	-12 834 176
	Årets avskrivningar	-1 340 998	-1 332 861
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 508 034	-14 167 036
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 367 368	45 708 366
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 714 000	1 016 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 600 000	26 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	907 000	622 000
	<i>Summa</i>	92 221 000	86 238 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 600 000	67 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 600 000	67 600 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB Vind	264 000	264 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	264 500	264 500

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket lagts fram för röstning på HSB vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde vid försäljning föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 211 136	977 544		
	Övriga fordringar	65 122	65 850		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 276 258	1 043 394		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	3 209	2 225		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 190	117 108		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 399	119 333		
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	800 000	1 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	800 000	1 000 000		
Not 13	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	3,07%	2026-05-20	7 376 100	75 400
	Nordea Hypotek 997-1045	3,06%	2027-05-19	12 087 125	262 760
	Nordea Hypotek 997-1045	2,27%	2026-03-17	3 880 000	30 000
	Nordea Hypotek 997-1045	2,28%	2026-03-18	5 295 684	75 212
	Nordea Hypotek 997-1045	2,29%	2026-01-03	14 850 000	0
				43 488 909	443 372
	Långfristig del			11 824 365	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			262 760	
	Lån som ska konverteras inom ett år			31 401 784	
	Kortfristig del			31 664 544	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			443 372	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 773 488	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,63%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 970	1 228
	Inre fond	167 298	176 864
	Övriga kortfristiga skulder	720	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	172 988	178 092
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	392 685	373 192
	Upplupna räntekostnader	149 240	199 208
	Övriga upplupna kostnader	274 211	219 259
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	816 136	791 659

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-26.

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 Karbinen i Umeå, org.nr. 794000-0909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karbinen 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Karbinen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Karin Danielsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Erik Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 06:59:54



Mikael Albinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:12:17



Bertil Sawert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:11:49



Sam Rudholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 22:41:47



Annika Lindahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 21:34:59



Jonathan Lyttbacka

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:18:40



Karin Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:35:13



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:00:34



Revisionsberättelse 2025

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

Karin Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:32:26



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:59:37



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.