



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Hagen i Umeå



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Hagen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 769633-3728 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vreten 18	2016-05-12	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	297
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 756
5	lägenheter (hyresrätt)	179
Totalt 35 objekt		2 232

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 24 st 2 rok, 4 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Rosberg	Ordförande	2019-10-10	
Agneta Edlund	Ledamot	2019-10-10	2025-09-01
Rickard Åström	Ledamot	2025-09-01	
Martin Höglund	Ledamot	2025-09-01	
Sofia Andersson	Ledamot	2019-10-10	
Charlotte Vennberg Drugge	Ledamot	2024-06-10	
Signe Forssen	Ledamot	2024-06-10	2025-09-01
Sara Hjelte	Suppleant	2024-09-02	
Niklas Bejegård	Suppleant	2024-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Rosberg, Sofia Andersson samt suppleant Sara Hjelte och Niklas Bejegård.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Edlund, Anna Rosberg, Sofia Andersson och Charlotte Vennberg Drugge.

Revisorer har varit: En av stämman utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Erika Lindgren och Martina Orädd, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2025-10-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Standardhöjande åtgärder kök och golv
2022	Renovering av balkonger
2022	Byte av vindfönster
2023	Renovering av balkonger
2024	Badrumsrenovering
2025	Takbyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
- Takbyte som påbörjas under 2025, åtgärden kommer finansieras med banklån. Projektet förväntas kosta ca 5,6 mkr och beräknas färdigställas under våren 2026.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	370	326	156	-73	78
Skuldsättning, kr/kvm	14 036	12 262	12 441	11 705	11 866
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	17 840	15 586	15 813	0	0
Räntekänslighet, %	16	16	22	0	0
Energikostnad, kr/kvm	220	222	227	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 102	990	747	516	454
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	64	59	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 304	1 223	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 911	2 729	2 169	1 762	1 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	-371	-357	-656	-1 478	-935
Soliditet, %	52	56	56	58	55

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader till följd av nya lån samt högre drift- och underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med + 2 023 983 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 370 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15%.

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	40 467 000	0	0	40 467 000
Upplåtelseavgifter, kr	2 150 000	0	0	2 150 000
Underhållsfond, kr	271 951	0	26 612	298 563
S:a bundet eget kapital, kr	42 888 951	0	26 612	42 915 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 262 566	-357 456	-26 612	-6 646 634
Årets resultat, kr	-357 456	357 456	-370 703	-370 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 620 022	0	-397 315	-7 017 337
S:a eget kapital, kr	36 268 929	0	-370 703	35 898 226

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 189 000 kr samt ianspråktagande skett med 162 388 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	-6 620 023
Årets resultat, kr	-370 703
Reservation till underhållsfond, kr	-189 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 388
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 017 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 017 338
------------------------------------	-------------------

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	2 910 719	2 728 518
Övriga rörelseintäkter		0	390
Summa Rörelseintäkter		2 910 719	2 728 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 312 565	-1 263 067
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 657	-32 587
Personalkostnader	Not 5	-57 257	-114 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 034 306	-1 018 917
Summa Rörelsekostnader		-2 446 785	-2 429 537
Rörelseresultat		463 934	299 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	214	1 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-834 851	-658 661
Summa Finansiella poster		-834 637	-656 827
Resultat efter finansiella poster		-370 703	-357 456
Resultat före skatt		-370 703	-357 456
Årets resultat		-370 703	-357 456

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	61 429 960	62 459 492
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	4 774
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 965 224	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		66 395 184	62 464 265
Summa Anläggningstillgångar		66 395 184	62 464 265
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 027	14 320
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 899 463	1 880 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 010	23 124
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 969 500	1 917 867
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		60 107	62 007
<i>Summa Kassa och bank</i>		60 107	62 007
Summa Omsättningstillgångar		3 029 607	1 979 874
Summa Tillgångar		69 424 791	64 444 139

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 617 000	42 617 000
Fond för yttre underhåll	298 563	271 951
Summa Bundet eget kapital	42 915 563	42 888 951

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 646 634	-6 262 566
Årets resultat	-370 703	-357 456
Summa Ansamlad förlust	-7 017 337	-6 620 023

Summa Eget kapital	35 898 226	36 268 929
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 936 360	19 759 375
Summa Långfristiga skulder		22 936 360	19 759 375

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 391 840	7 609 440
Leverantörsskulder		974 125	145 177
Skatteskulder		157 876	146 647
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	420	31 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 065 944	483 422
Summa Kortfristiga skulder		10 590 205	8 415 836

Summa Skulder		33 526 565	28 175 211
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		69 424 791	64 444 139
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	463 934	299 371
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 034 306	1 018 917
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 034 306	1 018 917
Erhållen ränta	214	1 834
Erlagd ränta	-836 345	-636 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	662 109	683 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 590	-10 864
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 393 463	2 435
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 361 874	-8 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 023 983	674 701
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 965 224	241 526
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 965 224	241 526
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 959 385	-398 460
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 959 385	-397 960
Årets kassaflöde	1 018 144	518 267
Likvida medel vid årets början	1 941 426	1 423 159
Likvida medel vid årets slut	2 959 570	1 941 426



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 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 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 andelstalsfördelad	1 887 072	1 739 268
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	48 024	0
	Hyror bostäder	232 018	180 692
	Hyror lokaler	511 124	503 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	121 688	121 688
	Hyror förbrukningsbaserad	10 031	9 840
	Hyror informationsöverföring	7 753	56 304
	Övriga primära intäkter	104 503	52 938
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 922 213	2 664 110
	Hysesbortfall	-11 494	64 408
	<i>Summa</i>	-11 494	64 408
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 910 719	2 728 518

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-196 051	-197 701
	Snö och halk-bekämpning	-147 251	-105 881
	Reparationer	-78 316	-176 824
	Planerat underhåll	-162 389	-66 633
	Försäkringsskador	-9 793	-7 805
	El	-107 650	-77 732
	Uppvärmning	-263 578	-294 892
	Vatten	-118 859	-123 928
	Sophämtning	-55 583	-52 033
	Fastighetsförsäkring	-48 664	-45 283
	Kabel-TV och bredband	-40 556	-40 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 876	-74 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 312 565	-1 263 067

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 169	-4 792
	Extern revision	-21 478	-17 875
	Medlemsavgifter	-10 110	-5 320
	Föreningsverksamhet	-500	-200
	Övriga förvaltningskostnader	-4 400	-4 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 657	-32 587
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-43 740	-87 480
	Sociala avgifter	-13 517	-27 486
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 257	-114 966
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 029 532	-1 004 120
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 774	-14 797
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 034 306	-1 018 917
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	214	1 834
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	214	1 834
Not 8	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	-831 016	-655 650
	Övriga räntekostnader	-3 835	-3 011
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-834 851	-658 661

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 274 292	43 124 488
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 746 547	20 746 547
	Årets investeringar	0	6 149 804
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 020 839	70 020 839
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 561 347	-6 557 227
	Årets avskrivningar	-1 029 532	-1 004 120
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 590 879	-7 561 347
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 429 960	62 459 492
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 099 000	1 665 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	427 000	356 000
	<i>Summa</i>	34 726 000	35 421 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 638 000	30 303 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 638 000	30 303 400
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	6 391 330
	Årets investeringar	4 965 224	0
	Omklassificering till byggnad	0	-6 391 330
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 965 224	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 899 463	1 879 419
	Övriga fordringar	0	1 004
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 899 463	1 880 423

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 010	23 124
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	19 010	23 124

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>
Stadshypotek 164-4251	3,34%	2029-09-30	4 455 000	180 000
Stadshypotek 164-4251	3,18%	2028-03-01	7 333 200	0
Stadshypotek 164-4251	4,27%	2026-03-01	7 683 840	0
Stadshypotek 164-4251	4,30%	2028-10-30	1 554 000	528 000
Stadshypotek 164-4251	1,76%	2027-03-01	10 302 160	0
			31 328 200	708 000

Långfristig del	22 936 360
Nästa års amortering av långfristig skuld	708 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 683 840
Kortfristig del	8 391 840
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	708 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 746 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	0	27 307
Övriga kortfristiga skulder	420	3 842
<i>Summa Övriga skulder</i>	420	31 149

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	252 134	329 539
Upplupna räntekostnader	47 880	49 374
Övriga upplupna kostnader	765 930	104 509
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 065 944	483 422

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-04.

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 Bostadsrättsförening Hagen i Umeå, org.nr. 769633-3728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hagen i Umeå för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hagen i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall
Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anna Rosberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-07 kl. 20:55:00



Charlotte Vennberg Drugge

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-06 kl. 21:19:51



Rickard Åström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-06 kl. 17:26:15



Martin Höglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-08 kl. 10:54:02



Sofia Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-05 kl. 10:56:57



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 11:17:24



Revisionsberättelse 2025

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

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 11:17:06



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.