



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kuratorn i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kuratorn i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-3541 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KURATORN 2	1988-01-01	1988 och 1989

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
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 773
2	lokaler (hyresrätt)	55
65	garageplatser	1 040
36	förråd	0
53	p-platser	0
10	gästparkeringar	0
Totalt 291 objekt		10 868

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1.5 rok, 71 st 2 rok, 12 st 2.5 rok, 13 st 3 rok, 8 st 3.5 rok, 9 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hugo Palo	Suppleant	2025-06-11	
Kristina Westman	Suppleant	2020-06-17	
Victor Göransson	Ledamot	2023-06-14	
Maria Lind Calic	HSB-Ledamot	2023-06-15	
Mattias Vågberg	Ledamot	2023-06-14	
Emanuel Erlandsson	Suppleant	2023-06-14	2025-06-11
Emanuel Erlandsson	Ledamot	2025-06-11	
Tone Karlberg Bornö	Ledamot	2024-07-10	2025-05-22
Catarina Bengtsson	Ledamot	2022-06-20	
Eva Henriksson	Ledamot	2011-11-01	
Hans Lindsten	Ordförande	2023-06-14	

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Göran Hedman, Hans Lindsten, Eva Henriksson och Catarina Bengtsson.

Revisorer har varit: Lars Palmér med Sofie Jacobson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Jansson (sammankallande), Gunilla Arnberg samt Maria Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en uppdaterad 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.

Fritidskommittén har haft gott om aktiviteter 2025.

Under 2025 har följande åtgärder genomförts:

- Gårdshuset har renoverats.
- Gårdshuset har fått nya möbler och TV skärm har införskaffats.
- Skyddsrummen är åtgärdade.
- Laddstolparna är monterade.
- Cykelrensning utförd.

- Klätterställning utbytt.
- Mattställningen vid Kuratorvägen 28-30 är bortskaffad.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Nytt tak gårdshus
2024	Balkongsrenovering
2024	Ombyggnation utemiljö
2024	Färdigställande av renovering av tegelfasad
2023	Tvätt av balkongräcken och plåtfasader
2023	Reparation av tegelfasad
2023	Reparation av värmecentral
2023	Trädfällning
2023	Byte av garagetak
2022	Upprustning av en hobbylokal till gymlokal
2022	Byte av undercentral
2022	Bytt överspolningsventiler
2021	Byte av shuntgrupper och åtgärder varmvatten
2021	Byte av ventilation i radhusen
2021	Byte av tak och reparation fuktskador på 3 garagelängor
2021	Rörelsestyrd belysning i cykelrum
2021	2 soprum byggts om till cykelförråd
2020	Målning utvändigt kvarterslokal
2020	Bytt rökluckor i höghusen
2019	Brandskyddsåtgärder och ny policy för brandskydd
2019	Avloppsrensning via varje lägenhet har gjorts
2019	Grönområdet med kullarna har fått ny jord och gräsmatta
2019	Åtgärd frostsakat tegel med hydrofobering
2018	Nya fläktar i höghus
2018	Ny områdeskylt, infarter för gående o cyklister har rustats upp
2018	Radhusen har målats om och nödvändig restaurering av väggar och plank har gjorts
2018	Påbörjat åtgärder för restaurering tegelväggar
2017	Tvättstugan är renoverad både vad gäller maskiner och ytskikt
2017	Utbyte av växlar för Internet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byta garageportar
- Ytterligare renovering av utemiljön intill gårdshuset planeras

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	186	133	152	278	341
Skuldsättning, kr/kvm	5 169	5 205	5 214	5 776	5 990
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 748	5 771	5 781	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	163	161	153	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	802	765	729	706	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	758	729	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 235	7 897	7 511	7 515	7 512
Resultat efter finansiella poster, tkr	-756	-2 131	799	145	137
Soliditet, %	19	20	22	22	21

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat för bokslutet 2025 beror främst på höga avskrivningar samt höga räntekostnader. Under året har föreningen genomfört större underhållsåtgärder samt investerat i installation av elbilsladdare, vilket har medfört ökade avskrivningar. Avskrivningarna är en redovisningsteknisk kostnad och påverkar inte föreningens likviditet. Trots det negativa resultatet redovisar föreningen ett positivt kassaflöde med 296 377 kr.

Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2026-01-01.

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	6 358 986	0	0	6 358 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 355 518	0	-552 105	6 803 413
S:a bundet eget kapital, kr	13 714 504	0	-552 105	13 162 399
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 043 234	-2 130 793	552 105	1 464 546
Årets resultat, kr	-2 130 793	2 130 793	-756 417	-756 417
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	912 441	0	-204 312	708 129
S:a eget kapital, kr	14 626 945	0	-756 417	13 870 528

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 218 000 kr samt ianspråktagande skett med 770 105 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	912 441
Årets resultat, kr	-756 417
Reservation till underhållsfond, kr	-218 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	770 105
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	708 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	708 129

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	8 234 757	7 896 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	360
Summa Rörelseintäkter		8 234 757	7 897 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 370 306	-6 230 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 886	-148 426
Personalkostnader	Not 6	-241 925	-227 830
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 007 181	-1 993 820
Summa Rörelsekostnader		-7 797 299	-8 600 956
Rörelseresultat		437 459	-703 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	844	8 921
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 194 719	-1 435 900
Summa Finansiella poster		-1 193 875	-1 426 979
Resultat efter finansiella poster		-756 417	-2 130 793
Resultat före skatt		-756 417	-2 130 793
Årets resultat		-756 417	-2 130 793

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	63 004 512	64 789 388
Maskiner och andra tekniska anläggningar		65 000	65 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		63 069 512	64 854 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		63 070 012	64 854 888
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 510	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 428 393	4 026 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	395 498	165 735
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 832 401	4 194 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 584 761	3 562 441
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 584 761	3 562 441
Summa Omsättningstillgångar		8 417 162	7 756 490
Summa Tillgångar		71 487 174	72 611 378

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 358 986	6 358 986
Fond för yttre underhåll	6 803 413	7 355 518
Summa Bundet eget kapital	13 162 399	13 714 504
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 464 546	3 043 234
Årets resultat	-756 417	-2 130 793
Summa Fritt eget kapital	708 129	912 441
Summa Eget kapital	13 870 528	14 626 945

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 130	17 920 065
Summa Långfristiga skulder	0	17 920 065
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	56 174 948	38 478 083
Leverantörsskulder	253 703	340 703
Skatteskulder	16 800	21 076
Övriga kortfristiga skulder	Not 1484 475	79 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 086 720	1 144 941
Summa Kortfristiga skulder	57 616 646	40 064 368
Summa Skulder	57 616 646	57 984 433
Summa Eget kapital och skulder	71 487 174	72 611 378

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	437 459	-703 814
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 007 181	1 993 820
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 007 181	1 993 820
Erhållen ränta	844	8 921
Erlagd ränta	-1 244 745	-1 417 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 200 738	-118 164
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-364 296	37 451
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-94 561	54 046
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-458 857	91 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	741 882	-26 667
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-222 305	-425 632
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-222 305	-425 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-223 200	-102 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-223 200	-102 000
Årets kassaflöde	296 377	-554 299
Likvida medel vid årets början	7 587 011	8 141 310
Likvida medel vid årets slut	7 883 388	7 587 011

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	24 377 569kr
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	7 612 668	7 250 256
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	225 000	225 000
	Årsavgifter övrigt	0	0
	Hyror lokaler	9 244	9 244
	Hyror garage och parkeringsplatser	324 480	324 480
	Hyror övrigt	16 032	16 032
	Övriga primära intäkter	54 755	76 416
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 242 179	7 901 428
	Hysesbortfall	-7 422	-4 646
	<i>Summa</i>	-7 422	-4 646
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 234 757	7 896 782

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. 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>		
	Övriga sekundära intäkter	0	360
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	360

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 339 999	-1 145 317
	Snö och halk-bekämpning	-229 410	-315 750
	Reparationer	-424 733	-611 624
	Planerat underhåll	-770 105	-1 573 337
	Försäkringsskador	-5 188	-78 207
	El	-227 286	-262 282
	Uppvärmning	-1 076 893	-1 039 850
	Vatten	-463 209	-442 350
	Sophämtning	-196 190	-144 615
	Fastighetsförsäkring	-134 434	-131 177
	Kabel-TV och bredband	-228 293	-227 768
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 950	-238 340
	Övriga driftkostnader	-22 617	-20 265
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 370 306	-6 230 880

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 496	-26 241
	Administrationskostnader	-37 601	-6 063
	Extern revision	-21 275	-18 200
	Medlemsavgifter	-41 500	-41 500
	Föreningsverksamhet	-27 921	-15 984
	Övriga förvaltningskostnader	-4 092	-40 438
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-177 886	-148 426
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-132 134	-106 863
	Revisionsarvode	-5 700	-5 500
	Övriga arvoden	-59 250	-74 056
	Löner och övriga ersättningar	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-42 341	-38 911
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-241 925	-227 830
Not 7	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	-1 966 916	-1 953 555
	Avskrivning på markanläggning	-40 265	-40 265
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 007 181	-1 993 820
Not 8	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	844	8 921
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	844	8 921

Not 9	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	-1 194 024	-1 435 020
	Övriga räntekostnader	-695	-880
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 194 719	-1 435 900
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 020 008	93 594 376
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 085 475	3 085 475
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 152 973	2 152 973
	Årets investeringar	222 305	425 632
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 480 760	99 258 455
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 469 067	-32 475 247
	Årets avskrivningar	-2 007 181	-1 993 820
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 476 248	-34 469 067
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 004 512	64 789 388
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 280 000	1 290 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	41 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 365 000	2 169 000
	<i>Summa</i>	156 645 000	148 659 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 000 000	8 000 000
	Övrig säkerhet via kommunal borgen		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 298 627	4 024 570
	Övriga fordringar	129 766	2 310
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 428 393	4 026 880

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 498	165 735
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	395 498	165 735

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>
Swedbank 980-0368	2,25%	2026-03-28	10 871 143	0
Swedbank 980-0368	2,38%	2026-01-28	12 361 771	0
Swedbank 980-0368	2,38%	2026-01-28	15 021 969	0
Swedbank 980-0368	0,84%	2026-02-25	17 920 065	0
			56 174 948	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	56 174 948
Kortfristig del	56 174 948
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,86%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	7 791	7 495
Inre fond	72 070	72 070
Övriga kortfristiga skulder	4 614	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	84 475	79 565

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	704 418	669 061
Upplupna räntekostnader	131 775	181 801
Övriga upplupna kostnader	250 527	294 079
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 086 720	1 144 941

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13.

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 Kuratorn i Umeå, org.nr. 716415-3541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kuratorn i Umeå för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kuratorn 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Palmér
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kuratorn i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578625445**

Hans Lindsten

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 10:06:24



Maria Lind Calic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 15:51:35



Eva Henriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 22:08:22



Mattias Vågberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:30:50



Emanuel Erlandsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 21:05:17



Catarina Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 22:36:21



Victor Göransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 15:07:13



Lars Palmér

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 11:36:42



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 09:17:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kuratorn i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578738852**

Lars Palmér

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 11:38:30



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 09:17:23



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.