



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kärnan i Umeå



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Kärnan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-1677 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KÄRNAN 1	1983-01-01	1983
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
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 419
71	garageplatser	1 184
15	förråd	60
65	p-platser	0
Totalt 255 objekt		10 663

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 24 st 2 rok, 41 st 3 rok, 28 st 4 rok, 8 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Kram	Ordförande	2023-12-04	
Gun Berglund	Ledamot	2023-12-04	
Lillemor Dahlgren	Ledamot	2023-12-04	
Mattias Renberg	Ledamot	2024-06-20	
Mattias Månsson	Ledamot	2024-06-18	
Daniel Gunhaga	Ledamot	2025-06-11	
Denniz Üzü	Ledamot	2025-06-11	
Denniz Üzü	Suppleant	2023-12-04	2025-06-11
Ann Dolling	Ledamot	2022-06-10	
Åke Gustafsson	Suppleant	2025-06-11	
Tobias Karlsson	Suppleant	2024-06-20	2025-06-11
Adam Kingcha	Suppleant	2025-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Dolling, Gun Berglund, Lillemor Dahlgren samt suppleanterna Adam Kingcha och Åke Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Berglund, Kristina Kram och Ann Dolling.

Revisorer har varit: Leif Ljungbladh och Per Nilsson, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell-Erik Jönsson (sammankallande) och Lena Norlander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-06-30.

Under 2025 har arbetet med underhållsplanen fortsatt. Skyddsrummen har fräshats upp och iordningsställts så de kan tas i bruk vid behov. Garaget har fått en rejäl ansiktslyftning då även taket spolats rent och ventilationen gått igenom. Styrelsen har även påbörjat ett arbete kring föreningens brandskydd, vilket kommer att fortsätta under 2026. Vi har även fortsatt förbättra utemiljön, detta år främst på gård 2. Energiförbrukningen i föreningen har minskat med ca 15 %. Arbetsgrupperna har fortsatt sitt arbete och bidragit till föreningens positiva utveckling. Tidningen "Hemma i HSB" har under hösten publicerat ett längre reportage om våra arbetsgruper. Avbetalningen på våra lån har ökats och föreningens

ekonomi är stabil. Kommunen inkom i maj med beslut om hur trassådorna ska åtgärdas och det arbetet är planerat till våren 2026.

Bilderna på framsidan är de vinnande bidragen i årets fototävling, tagna av Eva Ragnarsson.

HSB Vind i Umeå Ekonomisk förening

HSB Brf Kärnan äger 120 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 83 222 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 16,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 43 592 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 83 222 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 röstats igenom på HSB vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Byte av värmekulvert
2016-2017	Energibesparningsprojekt
2018	Uppgradering av fibernät
2020	Byte till ledbelysning i trapphus
2020	Renovering av garage
2020	Energideklaration
2020	OVK
2020	Kamerabevakning garage och parkering
2022	Nytt passersystem till garaget
2022	Byte till ledarmaturer utomhus
2022	Installation av 6 elbilsaddare
2022	Färdigställt fönsterbyte och terrassdörrar
2023	Dungen ställdes iordning
2024	Renoverat vicevärdskontoret
2025	Rengjort garage, golv och tak
2025	Förbättrat utemiljön på gård 2
2025	Sex nya laddplatser för elbil i garaget
2025	OVK genomförd i terrasshusen
2025	Skyddsrummen iordningställda
2025	Plåttaken på lågdelarna på terrasshuset tvättade

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

- Ombyggnationen av terrasslådor sker under våren
- Byte av hissar. Hissarna är besiktigade t.o.m februari 2026. Hissarna kommer att bytas under 2026. Åtgärden kommer finansieras med egna likvida medel.
- Samtliga tak kommer att ses över

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	225	246	232	315	315
Skuldsättning, kr/kvm	4 722	4 812	5 060	5 806	4 841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 346	5 447	5 746	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	155	161	154	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	841	816	778	733	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	785	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 637	8 369	7 999	7 773	7 559
Resultat efter finansiella poster, tkr	497	509	609	776	7 552
Soliditet, %	20	19	17	16	17

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	1 885 600	0	0	1 885 600
Underhållsfond, kr	673 809	0	120 278	794 088
S:a bundet eget kapital, kr	2 559 409	0	120 278	2 679 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 048 875	508 841	-120 278	9 437 438
Årets resultat, kr	508 841	-508 841	497 031	497 031
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 557 716	0	376 753	9 934 469
S:a eget kapital, kr	12 117 125	0	497 031	12 614 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 428 000 kr samt ianspråktagande skett med 307 722 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	9 557 716
Årets resultat, kr	497 031
Reservation till underhållsfond, kr	-428 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	307 722
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 934 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 934 469
------------------------------------	------------------

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	8 636 664	8 368 722
Övriga rörelseintäkter		2 450	0
Summa Rörelseintäkter		8 639 114	8 368 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 474 262	-4 629 314
Övriga externa kostnader	Not 4	-185 089	-119 882
Personalkostnader	Not 5	-285 287	-256 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 593 099	-1 598 121
Summa Rörelsekostnader		-6 537 737	-6 604 129
Rörelseresultat		2 101 377	1 764 593
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 820	70 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 631 166	-1 325 914
Summa Finansiella poster		-1 604 346	-1 255 751
Resultat efter finansiella poster		497 031	508 841
Resultat före skatt		497 031	508 841
Årets resultat		497 031	508 841

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	56 848 818	58 432 057
Maskiner och andra tekniska anläggningar		27 114	36 974
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		56 875 932	58 469 031
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	793 500	793 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		793 500	793 500
Summa Anläggningstillgångar		57 669 432	59 262 531
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 118
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 057 960	2 968 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	254 931	264 810
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 312 891	3 236 504
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 500 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 500 000	2 500 000
Summa Omsättningstillgångar		6 812 891	5 736 504
Summa Tillgångar		64 482 323	64 999 036

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 885 600	1 885 600
Fond för yttre underhåll	794 088	673 809
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 679 688	2 559 409
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 437 438	9 048 875
Årets resultat	497 031	508 841
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 934 469	9 557 716
Summa Eget kapital	12 614 156	12 117 126

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1439 896 118	6 820 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	39 896 118	6 820 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 456 000	44 485 618
Leverantörsskulder	211 123	342 590
Skatteskulder	16 048	4 192
Övriga kortfristiga skulder	Not 1587 452	91 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 201 427	1 138 413
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 972 049	46 061 910
Summa Skulder	51 868 167	52 881 910
Summa Eget kapital och skulder	64 482 323	64 999 036

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 101 377	1 764 593
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 593 099	1 598 121
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 593 099	1 598 121
Erhållen ränta	37 350	71 733
Erlagd ränta	-1 638 117	-1 292 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 093 709	2 142 156
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 072	-28 168
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 292	139 836
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-60 364	111 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 033 345	2 253 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-953 500	-2 813 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-953 500	-2 813 500
Årets kassaflöde	1 079 845	-559 675
Likvida medel vid årets början	5 420 506	5 980 182
Likvida medel vid årets slut	6 500 351	5 420 506



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	22920 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 andelstalsfördelad	7 694 076	7 469 922
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	6 953	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	218 400	218 406
	Hyror garage och parkeringsplatser	616 801	588 063
	Hyror förbrukningsbaserad	44 015	-408
	Hyror övrigt	45 988	42 720
	Övriga primära intäkter	28 592	60 995
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 654 825	8 379 698
	Hysesbortfall	-18 161	-10 976
	<i>Summa</i>	-18 161	-10 976
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 636 664	8 368 722

I årsavgiften ingår hushållsel och värme.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 003 066	-919 709
	Snö och halk-bekämpning	-194 218	-278 322
	Reparationer	-415 111	-358 400
	Planerat underhåll	-307 722	-515 410
	El	-217 026	-258 311
	Uppvärmning	-994 430	-1 037 965
	Vatten	-442 837	-418 686
	Sophämtning	-303 611	-271 422
	Fastighetsförsäkring	-199 575	-193 143
	Kabel-TV och bredband	-195 490	-190 077
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-199 726	-187 870
	Övriga driftkostnader	-1 450	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 474 262	-4 629 314

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-53 726	-18 998
	Administrationskostnader	-54 283	-14 735
	Extern revision	-14 780	-14 181
	Medlemsavgifter	-35 200	-35 200
	Föreningsverksamhet	-21 147	-18 872
	Övriga förvaltningskostnader	-5 953	-17 896
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-185 089	-119 882
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	-106 500	-139 000
	Revisionsarvode	-4 500	0
	Övriga arvoden	-130 200	-77 258
	Löner och övriga ersättningar	-5 550	-6 075
	Sociala avgifter	-38 537	-34 479
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-285 287	-256 812
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	-1 417 485	-1 422 507
	Avskrivning på markanläggning	-165 754	-165 754
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 860	-9 860
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 593 099	-1 598 121
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>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	10 530
	Ränteintäkter placeringar	24 959	58 027
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 861	1 606
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 820	70 163

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	-1 629 948	-1 325 754
	Övriga räntekostnader	-1 218	-160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 631 166	-1 325 914
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 708 800	67 708 800
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 091 537	2 091 537
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 953 208	7 953 208
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	77 753 545	77 753 545
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 321 488	-17 733 227
	Årets avskrivningar	-1 583 239	-1 588 261
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 904 727	-19 321 488
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 848 818	58 432 057
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 043 000	1 667 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	168 000
	<i>Summa</i>	170 043 000	156 835 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 003 100	58 003 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 003 100	58 003 100

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	792 000	792 000
Andel i Ersboda Folkets hus	1 000	1 000
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	793 500	793 500

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

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 000 351	2 920 506
Övriga fordringar	57 609	48 070
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 057 960	2 968 576

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	10 530
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 931	254 280
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	254 931	264 810

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	2 500 000
Övriga kortfristiga placeringar	4 500 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 500 000	2 500 000

Not 14 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	3,72%	2026-01-21	3 120 000	80 000
Nordea Hypotek 997-1045	3,97%	2026-02-18	3 700 000	80 000
Nordea Hypotek 997-1045	3,22%	2030-11-20	20 448 889	400 000
Stadshypotek 164-4251	2,95%	2027-01-30	11 394 479	256 000
Stadshypotek 164-4251	3,16%	2027-03-30	3 700 000	80 000
Stadshypotek 164-4251	2,77%	2027-04-30	5 146 250	57 500
Stadshypotek 164-4251	2,65%	2026-03-02	2 842 500	30 000
			50 352 118	983 500

Långfristig del	39 896 118
Nästa års amortering av långfristig skuld	793 500
Lån som ska konverteras inom ett år	9 662 500
Kortfristig del	10 456 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	983 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 934 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 579	3 645
Källskatt	14 143	5 759
Inre fond	67 569	67 569
Övriga kortfristiga skulder	2 160	14 123
<i>Summa Övriga skulder</i>	87 452	91 097

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	705 318	629 106
Upplupna räntekostnader	173 724	180 675
Övriga upplupna kostnader	322 385	328 632
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 201 427	1 138 413

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09.

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 Kärnan i Umeå, org.nr. 716415-1677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kärnan 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

Leif Ljungbladh
Av föreningen vald revisor

Per Nilsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Kristina Kram

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 21:11:59



Mattias Renberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:41:18



Ann Dolling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:22:05



Denniz Üzü

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:30:16



Lillemor Dahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:29:11



Mattias Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:31:27



Daniel Gunhaga

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:01:15



Gun Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:24:29



Leif Ljungbladh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:52:11



Per Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:56:52



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 00:01:12



Revisionsberättelse 2025

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

Leif Ljungbladh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:59:13



Per Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:49:21



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 00:00:50



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.