



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ängsbollen i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ängsbollen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0735 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
NÄCKROSEN 2	1960-10-24	1962
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
2	lokaler (hyresrätt)	168
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 256
27	garage	432
45	bilplatser med motorvärmare	0
5	gästparkeringar	0
Totalt 175 objekt		5 856

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 54 st 2 rok, 18 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Karlsson	Ordförande	2025-05-05	
Karin Lindberg	Ledamot	2024-05-13	
Christer Forsgren	Ledamot	2024-05-13	
Victoria Goding	Ledamot	2022-11-13	
Alexander Mattsson	Ledamot	2025-05-05	
Fredrik Blom	Suppleant	2025-05-05	
Johan Bengtsson	Ledamot	2023-11-16	2025-06-03
Andreas Tinderfjäll	Suppleant	2024-05-22	2025-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Karlsson, Karin Lindberg, Christer Forsgren samt suppleant Fredrik Blom.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Lindberg, Olle Karlsson, Christer Forsgren och Johan Bengtsson.

Revisorer har varit: Erik Högdahl med Mats Sundqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mats Sundqvist (sammankallande), Alf Bergström samt Christer Forsgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-09-07.

Händelser under året

På årstämman antogs en ny policy för uthyrning av bilplatser och garage. Stämman beslutade att i första läsningen anta nya stadgar. Då fel stadgar presenterades på årsstämman kommer beslutet behöva göras om och nya stadgar presenteras på årstämman 2026. De nya stadgarna innehåller uppgift om rätt att ta ut balkongavgift.

Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med Brf Näckrosen. Kostnadsfördelningen beräknas genom att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten för

adressen Timotejvägen 12. Ängsbollen betalar även 46,5% av gemensamhetsanläggningens kostnader vilket består av: 9,7% av Näckrosens fastighetsskatt, 25% av fastighetsförsäkringen samt 13% av Näckrosens elkostnad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Energibesparningsåtgärder
2014	Ny styrutrustning i värmecentral
2017	Målning av betongfasaden
2017	Besiktning och förbättring av avlopssystem, avloppsspolning
2019	Renovering av avlopp i bottenplattan, relining
2019	Nya servisledningar Timotejvägen (vatten, avlopp, spillvatten)
2019	Nya balkonger med inglasning
2022	Solceller
2022	Byte av tak
2022	Trapphusrenovering
2023	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

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

Tillskapa fyra laddplatser, några nya gästparkeringar samt genomföra byte av ytterdörrar.

HSB Vind i Umeå Ek för

Brf Ängsbollen äger 75 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 52 014 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 10,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 27 245 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 52 014 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.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	112	145	165	120
Skuldsättning, kr/kvm	4 096	4 151	4 260	4 714	4 147
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 564	4 626	4 746	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	218	206	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	836	805	770	654	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	806	777	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 716	4 547	4 363	3 990	3 954
Resultat efter finansiella poster, tkr	-56	-523	-244	-561	-105
Soliditet, %	9	9	11	14	18

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med + 892 581 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 164 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4%.

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	200 300	0	0	200 300
Underhållsfond, kr	1 362 127	0	67 530	1 429 657
S:a bundet eget kapital, kr	1 562 427	0	67 530	1 629 957
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 501 795	-523 433	-67 530	910 832
Årets resultat, kr	-523 433	523 433	-56 008	-56 008
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	978 362	0	-123 538	854 824
S:a eget kapital, kr	2 540 789	0	-56 008	2 484 781

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 470 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	978 362
Årets resultat, kr	-56 008
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 470
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	854 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	854 824
------------------------------------	----------------

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	4 716 467	4 547 473
Övriga rörelseintäkter		2 299	3 104
Summa Rörelseintäkter		4 718 766	4 550 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 706 206	-3 011 135
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 436	-94 496
Personalkostnader	Not 5	-301 605	-311 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-962 265	-962 265
Summa Rörelsekostnader		-4 066 511	-4 379 508
Rörelseresultat		652 255	171 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 089	1 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-709 351	-695 914
Summa Finansiella poster		-708 262	-694 503
Resultat efter finansiella poster		-56 008	-523 433
Resultat före skatt		-56 008	-523 433
Årets resultat		-56 008	-523 433

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	25 652 532	26 614 797
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 652 532	26 614 797
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	495 500	495 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		495 500	495 500
Summa Anläggningstillgångar		26 148 032	27 110 297
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 187	3 062
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 162 756	596 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	147 692	144 241
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 312 635	743 814
Summa Omsättningstillgångar		1 312 635	743 814
Summa Tillgångar		27 460 668	27 854 111

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	200 300	200 300
Fond för yttre underhåll	1 429 657	1 362 127
Summa Bundet eget kapital	1 629 957	1 562 427
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	910 832	1 501 795
Årets resultat	-56 008	-523 433
Summa Fritt eget kapital	854 824	978 362
Summa Eget kapital	2 484 781	2 540 789

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 625 00015 702 979
Summa Långfristiga skulder		12 625 00015 702 979
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 362 9798 611 796
Leverantörsskulder		82 924155 963
Skatteskulder		21 50110 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 7207 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	876 762824 946
Summa Kortfristiga skulder		12 350 8869 610 343
Summa Skulder		24 975 88625 313 322
Summa Eget kapital och skulder		27 460 66827 854 111

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	652 255	171 070
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	962 265	962 265
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	962 265	962 265
Erhållen ränta	1 089	1 411
Erlagd ränta	-715 710	-680 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	899 899	454 371
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 036	-16 305
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 281	-27 518
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 317	-43 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	892 581	410 549
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-326 796	-632 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-326 796	-632 800
Årets kassaflöde	565 785	-222 251
Likvida medel vid årets början	561 229	783 480
Likvida medel vid årets slut	1 127 014	561 229

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	3 977 904	3 824 772
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	9 834	0
	Årsavgifter bostäder balkongavgift	405 360	405 360
	Hyror lokaler	26 400	20 060
	Hyror garage och parkeringsplatser	277 354	277 104
	Hyror förbrukningsbaserad	0	11 154
	Övriga primära intäkter	29 237	23 505
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 726 089	4 561 955
	Hysesbortfall	-9 622	-14 482
	<i>Summa</i>	-9 622	-14 482
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 716 467	4 547 473

I årsavgiften ingår värme, vatten, internet, TV samt hushållsel upp till 2600 kWh/år.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-402 275	-452 533
	Snö och halk-bekämpning	-120 533	-174 434
	Reparationer	-118 430	-193 779
	Planerat underhåll	-51 470	-218 233
	Försäkringsskador	-6 374	-10 500
	El	-327 622	-343 898
	Uppvärmning	-660 338	-648 950
	Vatten	-294 268	-282 231
	Sophämtning	-170 513	-153 070
	Fastighetsförsäkring	-91 476	-87 037
	Kabel-TV och bredband	-272 757	-270 274
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 514	-176 196
	Övriga driftkostnader	-10 635	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 706 206	-3 011 135

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 687	-8 550
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 890	-5 881
	Administrationskostnader	-26 781	-12 153
	Extern revision	-17 190	-14 875
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-3 288	-3 551
	Övriga förvaltningskostnader	-3 800	-16 687
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 436	-94 496
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	-66 175	0
	Revisionsarvode	-4 200	-4 100
	Övriga arvoden	-48 000	-111 486
	Löner och övriga ersättningar	-119 770	-135 814
	Sociala avgifter	-63 460	-60 211
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-301 605	-311 611
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	-947 885	-947 885
	Avskrivning på markanläggning	-14 380	-14 380
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-962 265	-962 265
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	1 089	1 411
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 089	1 411

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	-709 367	-695 914
	Övriga räntekostnader	16	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-709 351	-695 914
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 282 854	40 282 854
	Ingående anskaffningsvärde mark	154 725	154 725
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	316 224	316 224
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 753 803	40 753 803
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 139 006	-13 176 741
	Årets avskrivningar	-962 265	-962 265
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 101 271	-14 139 006
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 652 532	26 614 797
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	803 000	645 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	598 000	518 000
	<i>Summa</i>	89 401 000	82 163 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	26 194 000	26 194 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 194 000	26 194 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	495 500	495 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	495 500	495 500

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	1 127 014	561 229
Övriga fordringar	35 742	35 282
Summa Övriga fordringar	1 162 756	596 511

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 692	144 241
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 692	144 241

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 759-8980	2,83%	2028-09-30	4 575 000	100 000
Stadshypotek 759-8980	2,78%	2027-04-30	3 660 000	80 000
Stadshypotek 759-8980	2,63%	2026-12-01	7 602 952	76 796
Stadshypotek 759-8980	4,01%	2028-06-01	4 770 000	200 000
Stadshypotek 759-8980	4,47%	2026-03-01	3 380 027	80 000
			23 987 979	536 796

Långfristig del	12 625 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	380 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 982 979
Kortfristig del	11 362 979
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	536 796
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 147 184
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,22%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	83	0
Källskatt	6 637	6 272
Övriga kortfristiga skulder	0	1 017
Summa Övriga skulder	6 720	7 289

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	396 767	367 176
	Upplupna räntekostnader	16 958	23 317
	Övriga upplupna kostnader	463 037	434 453
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	876 762	824 946

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16.

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 Ängsbollen i Umeå, org.nr. 794000-0735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängsbollen 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 Ångsbollen 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

Erik Högdahl
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Olle Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:08:36



Karin Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:53:38



Christer Forsgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:47:17



Victoria Goding

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 15:23:50



Alexander Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:44:24



Erik Högdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:25:00



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:56:05



Revisionsberättelse 2025

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

Erik Högdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:28:35



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:55:41



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.