



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lönne i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lönnen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0925 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
LÖNNEN 1	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 083
20	lokaler (hyresrätt)	105
38	p-platser	0
4	p-platser (laddplats)	0
4	p-platser (besöksparkeringar)	0
Totalt 108 objekt		3 188

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lina Zackrisson	Ordförande	2023-07-11
Lars Edenius	Ledamot	2025-06-19
Pär Johansson	HSB-ledamot	2016-06-28
Steffen Renklint	Ledamot	2023-07-11
Frida Wikner	Ledamot	2024-08-30
Johanna Boman Salander	Ledamot	2025-06-19
Inga Lundström	Suppleant	2023-07-11
Björn Häggström	Suppleant	2025-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Edenius, Frida Wikner, Björn Häggström samt Inga Lundström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lina Zackrisson, Steffen Renklint och Frida Wikner.

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

Valberedning har varit: Mattias Jonsson (sammankallande) samt Emanuel Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. Till stämman inkom följande motioner:

1. Förslag att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar - bifall
2. Anlägga boulebana på gården - bifall
3. Investera i en roddmaskin - avslag
4. Ommöblera i källarplan på Sandhallavägen - bifall
5. Förändring av förtroenderoller och gratis hyra av möteslokal för medlemmar - bifall
6. Skapa mer plats i skyddsrum och ny plats för vinterförvaring av el- och motorcyklar - bifall

En extra föreningsstämma hölls 2025-10-08. Där godkände stämman i andra läsningen att anta 2023 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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 har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Gemensamma föreningslokaler, samlingslokalen blir gratis för medlemmar att hyra, ett spelrum med pingsbord soffa och spel skapas och ett rum för mc förvaring under vintern tas i bruk

- Tvätt av fasader

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Diverse energiåtgärder
2017	Bytt fönster och lägenhetsdörrar, bytt belysning i källare och förråd, relining avloppsledningar i bottenplattan och bytt hårdvara i datasystem.
2020	Byte takfläktar samt renoverat elsystemet
2021	Omläggning av asfaltsytor på parkeringsplatserna vid Tallparksvägen
2021	Nya motorvärmastolpar på Tallparksvägen och Sandhallavägen
2022	Ommålning av golv, väggar och tak i frysrummet på Tallparksvägen
2022	Bytt källardörrar och installerat nya nedfarter till källare
2022-2023	Färdigställande av renovering av parkeringsplatser och driftsättning av lösning för laddstolpar
2023	Besiktat skyddsrum samt kompletterat med det som ansågs saknas
2023	Bytt källardörrar
2023	Färdigställt markarbeten ner till ingångarna på baksidan
2023	OVK samt takbesiktning
2025	Gemensamma föreningslokaler, samlingslokalen blir gratis för medlemmar att hyra, ett spelrum med pingsbord soffa och spel skapas och ett rum för mc förvaring under vintern tas i bruk
2025	Tvätt av fasader

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byte låssystem startat under 2025 och färdigställs 2026
- Tak entreer renoveras

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Lönne äger 38 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 26 354 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 öre/kWh exkl.

energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,3 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 13 804 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 26 354 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	126	143	90	189	185
Skuldsättning, kr/kvm	2 806	2 831	2 856	2 843	2 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 901	2 927	2 953	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	195	193	180	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	780	780	722	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	791	801	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 522	2 553	2 357	2 269	2 241
Resultat efter finansiella poster, tkr	83	-107	-187	231	101
Soliditet, %	27	26	27	27	26

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	258 566	0	0	258 566
Underhållsfond, kr	1 247 661	0	92 000	1 339 661
S:a bundet eget kapital, kr	1 506 227	0	92 000	1 598 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 035 398	-107 170	-92 000	1 836 228
Årets resultat, kr	-107 170	107 170	82 711	82 711
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 928 228	0	-9 289	1 918 939
S:a eget kapital, kr	3 434 455	0	82 711	3 517 166

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 928 228
Årets resultat, kr	82 711
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 918 939

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 918 939
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 521 538	2 553 196
Övriga rörelseintäkter		850	30
Summa Rörelseintäkter		2 522 388	2 553 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 625 251	-1 784 399
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 334	-49 687
Personalkostnader	Not 5	-111 802	-115 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-320 310	-320 997
Summa Rörelsekostnader		-2 114 697	-2 270 660
Rörelseresultat		407 692	282 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		441	435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-325 422	-390 171
Summa Finansiella poster		-324 981	-389 736
Resultat efter finansiella poster		82 711	-107 170
Resultat före skatt		82 711	-107 170
Årets resultat		82 711	-107 170

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	10 547 44110 867 751
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 547 44110 867 751
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	251 300251 300
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		251 300251 300
Summa Anläggningstillgångar		10 798 74111 119 051

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		02 687
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 222 3901 998 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 57169 394
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 284 9602 070 936
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		18 69831 731
<i>Summa Kassa och bank</i>		18 69831 731
Summa Omsättningstillgångar		2 303 6582 102 667
Summa Tillgångar		13 102 39913 221 718

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		258 566	258 566
Fond för yttre underhåll		1 339 661	1 247 661
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 598 227	1 506 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 836 228	2 035 398
Årets resultat		82 711	-107 170
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 918 939	1 928 228
Summa Eget kapital		3 517 166	3 434 455

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 944 145	9 024 145
Leverantörsskulder		129 496	224 018
Skatteskulder		8 126	4 118
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	91 360	91 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	412 106	443 462
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 585 234	9 787 263
Summa Skulder		9 585 234	9 787 263

Summa Eget kapital och skulder		13 102 399	13 221 718
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	407 692	282 566
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	320 310	320 997
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	320 310	320 997
Erhållen ränta	441	435
Erlagd ränta	-334 949	-406 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	393 494	197 934
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 469	-12 856
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-112 502	147 461
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-105 033	134 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 461	332 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	208 461	252 539
Likvida medel vid årets början	2 020 208	1 767 670
Likvida medel vid årets slut	2 228 669	2 020 208

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 404 512	2 404 512
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	348	0
	Hyrer garage och parkeringsplatser	80 627	80 628
	Hyrer förbrukningsbaserad	12 048	9 256
	Hyrer övrigt	29 140	24 900
	Övriga primära intäkter	6 307	47 123
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 532 982	2 566 419
	Hyresbortfall	-11 444	-13 223
	<i>Summa</i>	-11 444	-13 223
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 521 538	2 553 196

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-417 790	-391 378
	Snö och halk-bekämpning	-93 130	-98 558
	Reparationer	-153 016	-111 365
	Planerat underhåll	0	-241 284
	El	-91 867	-94 816
	Uppvärmning	-367 578	-357 353
	Vatten	-161 041	-162 936
	Sophämtning	-84 385	-78 042
	Fastighetsförsäkring	-51 630	-50 454
	Kabel-TV och bredband	-126 290	-128 073
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 148	-70 140
	Övriga driftkostnader	-4 375	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 625 251	-1 784 399

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	-10 496	-596
	Administrationskostnader	-9 529	-5 054
	Extern revision	-15 525	-14 325
	Medlemsavgifter	-16 600	-16 600
	Föreningsverksamhet	-4 284	-2 790
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-10 323
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 334	-49 687
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-82 642	-85 958
	Revisionsarvode	-3 850	-3 500
	Löner och övriga ersättningar	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-23 310	-24 119
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 802	-115 577
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	-289 271	-289 959
	Avskrivning på markanläggning	-31 038	-31 038
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-320 310	-320 997
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-325 062	-389 811
	Övriga räntekostnader	-360	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-325 422	-390 171

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 234 796	18 234 796
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 750	90 750
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	931 154	931 154
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 256 700	19 256 700
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 388 949	-8 067 952
	Årets avskrivningar	-320 310	-320 997
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 709 259	-8 388 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 547 441	10 867 751
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	100 000	106 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	74 000	62 000
	<i>Summa</i>	52 174 000	47 168 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 383 145	9 383 145
	Varav i eget förvar	-99 000	-99 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 284 145	9 284 145
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind	250 800	250 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	251 300	251 300

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

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 209 971	1 988 477
Övriga fordringar	12 419	10 377
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 222 390	1 998 854

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	48 253	51 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 318	17 764
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	62 571	69 394

Not 12 Övriga kortfristiga 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	3,17%	2026-01-28	3 970 000	0
Swedbank 980-0368	3,13%	2026-02-28	4 974 145	80 000
			8 944 145	80 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 944 145
Kortfristig del	8 944 145

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Inre fond	91 360	91 360
Övriga kortfristiga skulder	0	160
<i>Summa Övriga skulder</i>	91 360	91 520

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	205 002	208 031
Upplupna räntekostnader	36 856	46 383
Övriga upplupna kostnader	170 248	189 048
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	412 106	443 462

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17.

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 Lönne i Umeå , org.nr. 794000-0925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lönne 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 Lönne 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olivia Veryutina
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lönne i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573194734**

Lina Zackrisson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:39:48



Lars Edenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:18:55



Frida Wikner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 08:14:32



Johanna Boman Salander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:33:33



Pär Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:48:06



Steffen Renklint

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 09:16:01



Olivia Veryutina

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 11:14:59



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:15:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lönne i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574341879**

Olivia Veryutina

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 11:13:57



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:15:16



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.