



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kraften i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kraften i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716463-6040 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KRAFTEN 2	1988-02-15	1989
KRAFTEN 7	1988-02-15	1957, totalrenoverades 1988
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 354
3	lägenheter (hyresrätt)	89
1	lokaler (hyresrätt)	77
6	förråd	19
8	garage	128
Totalt 54 objekt		2 667

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen har totalt 26 bilplatser fördelade på: 8 st garage, 14 st parkeringsplatser med motorvärmarruttag och 4 st parkeringsplatser med laddboxar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Forsberg	Ordförande	2023-06-19
Per Erik Sundström	Ledamot	2024-06-04
Tomas Larsson	Ledamot	2019-06-17
Charlotta Engman	Ledamot	2023-06-19
Ken Bergman	Ledamot	2024-06-04
Andreas Mångberg	Ledamot	2023-06-19
Johanna Andersson	Ledamot	2021-10-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Forsberg, Charlotta Engman och Ken Bergman.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Erik Sundström, Tomas Larsson, Thomas Forsberg och Charlotta Engman.

Revisorer har varit: Olov Näsvalld med Alexander Linder som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Wilma Oskarsson (sammankallande) och Anton Karlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och bedöms därför av styrelsen vara 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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-20.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Oförutsett byte av stammar suterrängvåning på Götgatan
- Reparation av balkong på Norrlandsgatan
- Installation av torkskåp med värmepump på Norrlandsgatan
- Installation av två laddboxar för elbil
- Målning av tvättstuga och toalett på Norrlandsgatan

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Oförutsett byte av stammar suterrängvåning på Götgatan, reparation av takbalkong på Norrlandsgatan, installation av torkskåp med värmepump på Norrlandsgatan, installation av två laddboxar för elbil, målning av tvättstuga på Norrlandsgatan
2024	Byte fjärrvärmecentral, totalrenovering av samlingslokal med tillhörande relax, installation av två laddboxar för elbil
2023	Översyn av ventilationssystemet på Götgatan
2022	Byte av tvättmaskiner på Norrlandsgatan
2020	Byte tvättmaskiner och torktumlare på Götgatan
2019	Byte portkodssystem, byte till fönster med hög ljuddämpning mot Norrlandsgatan, tilläggsisolering på vind
2018	Helmålning av trapphus och cykelförråd, byte till miljövänlig och energibesparande LED-belysning i trapphus
2017	Utbyte FTX-aggregat, proaktivt underhåll av avloppssystem
2016	Ommålning av soprum

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relining av stammar källarvåning Götgatan, byte stuprör och hängrännor, förebyggande underhåll av takbalkong Norrlandsgatan samt målning av garage.
2028	Byte värmekulvert
2029	Byte dränering samt byte takfönster
2030	Byte hiss, byte trästaket, byte golvmatta tvättstuga (Norrlandsgatan)

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kraften äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 27 741 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 5,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 14 531 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 27 741 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.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	259	211	207	242	296
Skuldsättning, kr/kvm	4 253	4 327	4 401	4 719	4 915
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 818	4 902	4 986	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	176	170	166	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	816	810	748	748	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	860	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 332	2 294	2 181	2 171	2 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	-98	-245	78	185	287
Soliditet, %	39	39	40	39	38

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror dels på höga räntekostnader men föreningen har också haft kostnader för rep av balkonger pga. en vattenskada som har bidragit till det negativa resultatet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 554 602 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 163 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2026-01-01. Föreningen har en del planerade underhåll de närmaste åren som ev. kommer behöva finansieras med nya lån.

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	3 560 102	0	0	3 560 102
Underhållsfond, kr	1 533 636	0	-42 956	1 490 680
S:a bundet eget kapital, kr	5 093 738	0	-42 956	5 050 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 913 552	-244 684	42 956	2 711 825
Årets resultat, kr	-244 684	244 684	-98 104	-98 104
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 668 868	0	-55 148	2 613 721
S:a eget kapital, kr	7 762 606	0	-98 104	7 664 503

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 956 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	2 668 868
Årets resultat, kr	-98 104
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 956
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 613 720

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 613 720
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 332 104	2 294 410
Övriga rörelseintäkter		4 645	0
Summa Rörelseintäkter		2 336 750	2 294 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 606 238	-1 608 559
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 606	-62 696
Personalkostnader	Not 5	-136 087	-124 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-429 625	-405 937
Övriga rörelsekostnader		0	-173 537
Summa Rörelsekostnader		-2 210 557	-2 375 181
Rörelseresultat		126 193	-80 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 430	29 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-233 727	-193 863
Summa Finansiella poster		-224 297	-163 913
Resultat efter finansiella poster		-98 104	-244 684
Resultat före skatt		-98 104	-244 684
Årets resultat		-98 104	-244 684

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 385 662	18 315 160
Maskiner och andra tekniska anläggningar		101 406	113 698
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 487 068	18 428 858
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	264 500	264 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		264 500	264 500
Summa Anläggningstillgångar		18 751 568	18 693 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 926
Aktuell skattefordran		0	3 406
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	718 446	567 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 135	72 008
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		793 581	645 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		248 471	539 311
<i>Summa Kassa och bank</i>		248 471	539 311
Summa Omsättningstillgångar		1 042 052	1 184 689
Summa Tillgångar		19 793 620	19 878 047

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 560 102	3 560 102
Fond för yttre underhåll	1 490 680	1 533 636
Summa Bundet eget kapital	5 050 782	5 093 738
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 711 825	2 913 552
Årets resultat	-98 104	-244 684
Summa Fritt eget kapital	2 613 721	2 668 868
Summa Eget kapital	7 664 503	7 762 606

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 128 642 000	7 300 000
Summa Långfristiga skulder	8 642 000	7 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 700 000	4 242 000
Leverantörsskulder	322 974	173 889
Skatteskulder	1 540	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 136 065	10 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14456 537	389 415
Summa Kortfristiga skulder	3 487 117	4 815 440
Summa Skulder	12 129 117	12 115 440
Summa Eget kapital och skulder	19 793 620	19 878 047



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	126 193	-80 771
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	429 625	405 937
Restvärdesavskrivning	0	173 537
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	429 625	579 474
Erhållen ränta	9 430	29 950
Erlagd ränta	-221 198	-194 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 050	333 965
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 404	134 730
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	201 148	128 519
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	210 552	263 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 602	597 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-487 835	-904 666
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-487 835	-904 666
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-133 233	-507 452
Likvida medel vid årets början	1 096 004	1 603 455
Likvida medel vid årets slut	962 771	1 096 004

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	5489 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. Nyckeltalet har i år reglerats med kostnader för vattensador om 257 tkr.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 867 140	1 848 684
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	600	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	54 000	54 000
	Hyror bostäder	147 455	145 545
	Hyror lokaler	90 672	88 020
	Hyror garage och parkeringsplatser	135 075	136 854
	Hyror förbrukningsbaserad	23 275	5 373
	Hyror informationsöverföring	4 383	4 500
	Hyror övrigt	3 762	3 360
	Övriga primära intäkter	9 852	9 802
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 336 214	2 296 138
	Hysesbortfall	-4 110	-1 728
	<i>Summa</i>	-4 110	-1 728
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 332 104	2 294 410

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, vatten samt kabeltv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-309 348	-378 978
	Snö och halk-bekämpning	-76 503	-82 860
	Reparationer	-342 377	-173 274
	Planerat underhåll	-101 956	-224 620
	El	-118 687	-96 552
	Uppvärmning	-231 483	-225 005
	Vatten	-120 370	-131 954
	Sophämtning	-76 971	-73 169
	Fastighetsförsäkring	-46 587	-45 129
	Kabel-TV och bredband	-101 480	-101 488
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-80 476	-75 530
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 606 238	-1 608 559

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	0	-11 137
	Administrationskostnader	-4 740	-10 119
	Extern revision	-17 420	-13 750
	Medlemsavgifter	-14 800	-14 800
	Föreningsverksamhet	-846	-2 562
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-10 329
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-38 606	-62 696
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 539	-68 019
	Revisionsarvode	-4 100	-4 100
	Vicevärdsarvode	-30 000	-28 750
	Sociala avgifter	-24 448	-23 582
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 087	-124 451
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkt sparkonto Collector	9 430	29 950
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 430	29 950
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	-233 412	-193 863
	Övriga räntekostnader	-315	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-233 727	-193 863

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 053 592	21 399 527
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 125 869	3 125 869
	Årets investeringar	487 835	904 666
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-250 601
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 667 296	25 179 461
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 864 301	-6 547 719
	Årets avskrivningar	-417 333	-393 646
	Återförda avskrivningar	0	77 064
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 281 634	-6 864 301
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 385 662	18 315 160
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 200 000	31 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	906 000	904 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	418 000	292 000
	<i>Summa</i>	63 724 000	49 596 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	20 707 000	20 707 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 707 000	20 707 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i HSB vind	264 000	264 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	264 500	264 500

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 vid försäljning 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	714 300	556 693
Övriga fordringar	4 146	10 345
Summa Övriga fordringar	718 446	567 038

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 135	72 008
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 135	72 008

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	2,47%	2027-03-30	4 800 000	200 000
Swedbank 980-0368	0,99%	2026-05-25	2 500 000	0
Swedbank 980-0368	2,77%	2028-04-25	4 042 000	0
			11 342 000	200 000

Långfristig del	8 642 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 500 000
Kortfristig del	2 700 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,25%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	3 016	3 016
Övriga kortfristiga skulder	3 049	7 120
Summa Övriga skulder	6 065	10 136

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	201 785	190 449
	Upplupna räntekostnader	39 354	26 825
	Övriga upplupna kostnader	215 398	172 141
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	456 537	389 415

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kraften i Umeå, org.nr. 716463-6040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kraften 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 Kraften 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, medelförvaltningen 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

Olov Näsvall
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Thomas Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:06:09



Charlotta Engman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:16:22



Tomas Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:09:56



Andreas Mångberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:49:51



Per Erik Sundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:16:00



Johanna Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:49:26



Ken Bergman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:12:02



Olov Näsvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:31:32



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:20:42



Revisionsberättelse 2025

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

Olov Näsvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:55:00



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:20:20



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.