



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Logen i Umeå

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Logen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0917 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KÄRVEN 9	1971-01-01	1971
LOGEN 15	1971-01-01	1971

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 899
22	förråd	104
1	lokaler (hyresrätt)	26
29	garageplatser	464
1	p-platser	0
4	p-platser med laddbox	0
28	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 154 objekt		5 493

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 25 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Karlsson	Ordförande	2011-05-01	
Anne-Louise Albinsson	Ledamot	2025-05-13	
Tomas Tellhammar	Ledamot	2016-10-12	
Stefan Sandgren	Ledamot	2021-06-30	
Mattias Persson	Ledamot	2025-05-13	
Joel Sandman	Suppleant	2025-05-13	
Evelina Lundgren	Suppleant	2025-05-13	
Josefine Wigström	Suppleant	2023-06-19	2025-05-13
Anne-Louise Albinsson	Suppleant	2021-06-30	2025-05-13
Bertil Wallin	Ledamot	2011-11-01	2025-05-13
Eva Lidén	Ledamot	2023-06-19	2025-05-13
Åsa Dahlsten	Ledamot	2019-05-09	2025-05-13
Mattias Persson	Suppleant	2024-05-28	2025-05-13

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olle Karlsson, Anne-Louise Albinsson, Per Arne Olsson och Stefan Sandgren.

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

Valberedning har varit: Åsa Dahlsten (sammankallande) och Carin Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört OVK, obligatorisk ventilationskontroll. I samband med detta har föreningen installerat nya tallriksventiler i lägenheterna samt bytt en takfläkt. Föreningen har även bytt fläkt i ett av torkrummen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Slutfört fasadarbete
2022	Byte kallvattenledningar
2022	Installaterat IMD av hushållsel
2022	Rensning av elementvatten och justering av termostatventiler
2022	Byte expansionskärl
2021	Nya bilplatser med laddboxar
2021	Breddning av befintliga parkeringsplatser och byte trasiga motorvärmare
2019	Rensat frånluftskanaler inkl injustering
2019	Ny torktumlare
2017	Spolning av stamledningar
2016	Energiåtgärder
2016	Innergården gjordes om, cykelställ, cykelförråd och utomhusbelysning

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

Översyn av garagen samt eventuellt installation av solceller.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Logen äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 48 546 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 9,7 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 25 428 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 48 546 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	94	40	90	101	98
Skuldsättning, kr/kvm	4 296	3 923	2 650	1 378	1 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 319	4 371	2 953	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	212	202	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	708	694	600	558	558
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	774	686	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 808	3 735	3 276	3 066	3 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	-174	-99	-195	192	155
Soliditet, %	18	18	25	38	37

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2025. Detta beror främst på att föreningen har höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde med 121 788kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med +3% från 2026-01-01. Styrelsen bedömer att framtida avgiftshöjningar kommer att behövas för att stärka föreningens sparande och möta kommande underhållsbehov.

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	825 400	0	0	825 400
Underhållsfond, kr	2 432 152	0	14 461	2 446 613
S:a bundet eget kapital, kr	3 257 552	0	14 461	3 272 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 718 935	-99 250	-14 461	1 605 224
Årets resultat, kr	-99 250	99 250	-174 252	-174 252
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 619 685	0	-188 713	1 430 972
S:a eget kapital, kr	4 877 237	0	-174 252	4 702 985

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 539 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	1 619 685
Årets resultat, kr	-174 252
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 539
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 430 972

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 430 972

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	3 807 895	3 735 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 000	10 000
Summa Rörelseintäkter		3 811 895	3 745 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 585 172	-2 442 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 244	-123 985
Personalkostnader	Not 6	-135 286	-125 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-590 648	-318 146
Summa Rörelsekostnader		-3 400 350	-3 010 646
Rörelseresultat		411 545	734 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	832	839
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-586 629	-834 444
Summa Finansiella poster		-585 797	-833 605
Resultat efter finansiella poster		-174 252	-99 250
Resultat före skatt		-174 252	-99 250
Årets resultat		-174 252	-99 250

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	24 727 752	25 311 162
Maskiner och andra tekniska anläggningar		20 593	27 830
Summa Materiella anläggningstillgångar		24 748 345	25 338 993

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	462 500	462 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		462 500	462 500

Summa Anläggningstillgångar

25 210 845 25 801 493

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 242	5 633
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 209 444	1 103 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	140 356	136 767
Summa Kortfristiga fordringar		1 358 042	1 245 925

Summa Omsättningstillgångar

1 358 042 1 245 925

Summa Tillgångar

26 568 887 27 047 417

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	825 400	825 400
Fond för yttre underhåll	2 446 613	2 432 152
Summa Bundet eget kapital	3 272 013	3 257 552

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 605 224	1 718 935
Årets resultat	-174 252	-99 250
Summa Fritt eget kapital	1 430 972	1 619 685

Summa Eget kapital

4 702 985 **4 877 237**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 596 750	15 311 750
Summa Långfristiga skulder		7 596 750	15 311 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 562 250	6 101 750
Leverantörsskulder		116 858	181 671
Skatteskulder		20 794	10 737
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	-8 590	-6 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	577 840	570 689
Summa Kortfristiga skulder		14 269 152	6 858 430

Summa Skulder

21 865 902 **22 170 180**

Summa Eget kapital och skulder

26 568 887 **27 047 417**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	411 545	734 355
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	590 648	318 146
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	590 648	318 146
Erhållen ränta	832	839
Erlagd ränta	-606 015	-807 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	397 010	245 594
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 671	-24 335
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-30 392	10 548
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-20 722	-13 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 288	231 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 680 294
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 680 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-254 500	6 947 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-254 500	6 947 250
Årets kassaflöde	121 788	498 763
Likvida medel vid årets början	1 069 535	570 772
Likvida medel vid årets slut	1 191 323	1 069 535

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	3 367 188	3 269 076
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	98 996	131 029
	Hyror garage och parkeringsplatser	307 065	302 384
	Hyror förbrukningsbaserad	7 326	7 664
	Hyror övrigt	22 033	19 878
	Övriga primära intäkter	16 971	18 383
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 819 579	3 748 414
	Hyresbortfall	-11 684	-13 413
	<i>Summa</i>	-11 684	-13 413
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 807 895	3 735 001

*I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 000	10 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 000	10 000

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-572 830	-529 869
	Snö och halk-bekämpning	-35 138	-46 495
	Reparationer	-201 424	-127 508
	Planerat underhåll	-44 539	0
	Försäkringsskador	-50 369	-48 567
	El	-254 080	-320 140
	Uppvärmning	-620 639	-580 458
	Vatten	-250 895	-258 162
	Sophämtning	-132 455	-124 244
	Fastighetsförsäkring	-88 337	-85 763
	Kabel-TV och bredband	-196 721	-196 704
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 746	-124 730
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 585 172	-2 442 640

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 303	-8 319
	Administrationskostnader	-15 277	-47 406
	Extern revision	-17 836	-17 900
	Medlemsavgifter	-24 700	-24 700
	Föreningsverksamhet	-10 144	-6 116
	Övriga förvaltningskostnader	-18 985	-19 543
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 244	-123 985
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 322	-68 068
	Revisionsarvode	-4 150	-4 150
	Övriga arvoden	-45 896	-37 916
	Löner och övriga ersättningar	0	-835
	Sociala avgifter	-18 918	-14 906
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-135 286	-125 875
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-546 712	-274 210
	Avskrivning på markanläggning	-36 699	-36 699
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 237	-7 237
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-590 648	-318 146
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	832	839
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	832	839

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-586 156	-834 304
	Övriga räntekostnader	-473	-140
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-586 629	-834 444
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 058 395	15 194 653
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 203 900	1 203 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 129 639	1 129 639
	Årets investeringar	0	14 863 742
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 391 934	32 391 934
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 080 772	-6 769 863
	Årets avskrivningar	-583 410	-310 908
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 664 182	-7 080 772
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 727 752	25 311 162
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 044 000	574 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	835 000	652 000
	<i>Summa</i>	97 879 000	78 226 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 502 500	21 502 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 502 500	21 502 500

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Norr		500	500
Andel i HSB Vind Umeå		462 000	462 000
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		462 500	462 500

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 vid försäljning föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 191 323	1 069 535
Övriga fordringar		18 121	33 990
<i>Summa Övriga fordringar</i>		1 209 444	1 103 525

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 356	136 767
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		140 356	136 767

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek 997-1045	2,33%	2026-01-30	5 847 250	150 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,77%	2027-09-15	7 656 750	60 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,73%	2026-09-16	7 655 000	60 000
			21 159 000	270 000

Långfristig del	7 596 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 502 250
Kortfristig del	13 562 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	270 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 080 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-10 179	-7 756
	Källskatt	1 339	1 339
	Övriga kortfristiga skulder	250	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	-8 590	-6 417
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	316 854	302 127
	Upplupna räntekostnader	36 709	56 095
	Övriga upplupna kostnader	224 277	212 467
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	577 840	570 689

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10.

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 Logen i Umeå, org.nr. 794000-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Logen 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Logen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Åsa Carlberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Olle Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:28:21



Tomas Tellhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:36:35



Anne-Louise Albinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:23:17



Stefan Sandgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:39:52



Mattias Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 11:11:06



Åsa Carlberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 20:02:43



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:47:22



Revisionsberättelse 2025

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

Åsa Carlberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 20:00:46



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:46:23



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.