



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Axtorp i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Axtorp i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0875 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KONTROLLEN 4	1958-01-01	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 480
4	lokaler (hyresrätt)	137
5	garageplatser (laddplats)	80
19	garageplatser	304
28	p-platser	0
2	p-platser (laddplats)	0
4	carportplatser	0
2	carportplatser (laddplats)	0
Totalt 121 objekt		5 001

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pasi Mäkeläinen	Ordförande	2024-05-30	
Fredrik Östman (hus 9)	Ledamot	2025-06-08	
Fredrik Östman (hus 13)	Ledamot	2024-05-30	
Elin Nordström	Ledamot	2023-12-12	
Joakim Eklöf	HSB-ledamot	2025-06-02	
Linn Hörnlund	Ledamot	2025-06-08	
Patrik Ulvdal	Suppleant	2025-06-16	2025-10-02
Carina Pettersson	Suppleant	2024-05-30	
Anna Savolainen	Suppleant	2025-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Pettersson, Anna Savolainen, Elin Nordström samt Fredrik Östman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pasi Mäkeläinen, Fredrik Östman, Elin Nordström och Linn Hörnlund.

Revisorer har varit: Dan Brändström med Carin Magnhagen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Göran Sjöberg (sammankallande), Robert Gabrielsson samt Annika Hedblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

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

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Ventilation i hobbylokal
- Nyinstallation av laddbox i garage

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Bytt inre källardörr, byggt ut lekpark, genomfört obligatorisk ventilationskontroll
2017	Renovering av balkonger, spolning avloppsstammar, energiegenomgång
2018	Renovering och målning av balkonger, grundlig fasadbesiktning. Mätning av radonhalt. Resultaten ligger långt under gränsvärden för lägenheter.
2019	Plåtinklädnad skorsten och tätning vippbultar
2020	Byte av två tvättmaskiner
2022	Energiförbättringsarbeten
2022	Fasad och ventilation
2023	Byte av kallvattenledningar i alla hus
2023	Bytt tvättmaskin och torktumlare i hus 13
2024	Dränering samt tätskikt på källarvägg mot skyddsrum på Axtorpsvägen 11
2024	Installation av IMD, solcellsanläggning och laddplatser för elbilar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byta garageportar
- Renovera trapphus och källarplan
- Föreningen installerar laddbox för elbil till de medlemmar som har behov av det

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	303	154	83	159	203
Skuldsättning, kr/kvm	7 530	7 612	7 545	8 340	8 495
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 405	8 497	8 422	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	185	193	189	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 034	965	845	632	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	948	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 020	4 741	4 152	3 378	3 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	-295	-908	-971	-198	304
Soliditet, %	11	11	13	15	15

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på utförda underhållsåtgärder under året men även bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar.

Föreningens kassaflöde är positivt med 791 271 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 303 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt bibehålla sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	160 345	0	0	160 345
Upplåtelseavgifter, kr	937 540	0	0	937 540
Underhållsfond, kr	4 029 382	0	-230 261	3 799 121
S:a bundet eget kapital, kr	5 127 267	0	-230 261	4 897 006
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	693 725	-907 614	230 261	16 372
Årets resultat, kr	-907 614	907 614	-295 496	-295 496
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-213 889	0	-65 235	-279 124
S:a eget kapital, kr	4 913 378	0	-295 496	4 617 882

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 20 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 261 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	-213 889
Årets resultat, kr	-295 496
Reservation till underhållsfond, kr	-20 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 261
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-279 124

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-279 124
------------------------------------	-----------------

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	5 019 899	4 740 902
Summa Rörelseintäkter		5 019 899	4 740 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 365 688	-2 398 847
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 042	-97 462
Personalkostnader	Not 5	-193 515	-191 769
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 559 043	-1 511 634
Summa Rörelsekostnader		-4 176 289	-4 199 712
Rörelseresultat		843 610	541 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 251	15 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 146 357	-1 464 016
Summa Finansiella poster		-1 139 106	-1 448 805
Resultat efter finansiella poster		-295 496	-907 614
Resultat före skatt		-295 496	-907 614
Årets resultat		-295 496	-907 614

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	40 914 091	42 473 134
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 914 091	42 473 134

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr ek.för		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

40 914 591 42 473 634

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	4 232
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 539 387	1 101 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	82 962	81 250
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 622 409	1 187 044

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	547 720	347 231
<i>Summa Kassa och bank</i>		547 720	347 231

Summa Omsättningstillgångar

2 170 130 1 534 275

Summa Tillgångar

43 084 721 44 007 909

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 097 885	1 097 885
Fond för yttre underhåll	3 799 121	4 029 382
Summa Bundet eget kapital	4 897 006	5 127 267

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	16 372	693 725
Årets resultat	-295 496	-907 614
Summa Ansamlad förlust	-279 124	-213 889

Summa Eget kapital

4 617 882 **4 913 378**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	27 893 439	20 249 900
Summa Långfristiga skulder		27 893 439	20 249 900

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 761 700	17 817 944
Leverantörsskulder		146 282	218 286
Skatteskulder		10 827	8 510
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 427	22 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	643 163	777 518
Summa Kortfristiga skulder		10 573 400	18 844 631

Summa Skulder

38 466 839 **39 094 531**

Summa Eget kapital och skulder

43 084 721 **44 007 909**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	843 610	541 191
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 559 043	1 511 634
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 559 043	1 511 634
Erhållen ränta	7 251	15 211
Erlagd ränta	-1 163 309	-1 515 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 246 595	552 169
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	155 417	-181 404
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-198 035	153 211
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-42 619	-28 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 203 976	523 976
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-922 520
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-922 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000	1 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-512 705	-663 120
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-412 705	336 880
Årets kassaflöde	791 271	-61 664
Likvida medel vid årets början	1 273 375	1 335 039
Likvida medel vid årets slut	2 064 647	1 273 375

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*	4 439 232	4 110 504
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	106 575	128 785
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	85 500	85 500
	Hyror lokaler	90 024	82 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	345 285	337 044
	Hyror förbrukningsbaserad	1 446	0
	Hyror övrigt	1 575	1 500
	Övriga primära intäkter	11 309	23 176
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 080 946	4 768 913
	Hysesbortfall	-61 047	-28 011
	<i>Summa</i>	-61 047	-28 011
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 019 899	4 740 902

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme och kabel-tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-442 107	-390 319
	Snö och halk-bekämpning	-132 049	-230 888
	Reparationer	-150 384	-191 284
	Planerat underhåll	-250 261	-164 338
	El	-239 379	-251 677
	Uppvärmning	-447 676	-460 497
	Vatten	-239 222	-253 719
	Sophämtning	-129 761	-132 860
	Fastighetsförsäkring	-45 690	-43 610
	Kabel-TV och bredband	-170 741	-170 617
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 418	-109 040
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 365 688	-2 398 847

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Lokalhyror	0	-12 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-9 960
	Administrationskostnader	-5 425	-6 050
	Extern revision	-15 600	-14 000
	Medlemsavgifter	-21 100	-21 100
	Föreningsverksamhet	-3 260	-4 478
	Övriga förvaltningskostnader	-12 657	-29 874
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 042	-97 462
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 809	-105 144
	Revisionsarvode	-4 100	-4 100
	Övriga arvoden	-41 518	-43 140
	Löner och övriga ersättningar	-1 125	-1 500
	Sociala avgifter	-37 963	-37 885
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-193 515	-191 769
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 476 568	-1 429 158
	Avskrivning på markanläggning	-82 476	-82 476
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 559 043	-1 511 634
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	-1 144 642	-1 463 576
	Övriga räntekostnader	-1 715	-440
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 146 357	-1 464 016

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 827 304	54 904 784
	Ingående anskaffningsvärde mark	107 260	107 260
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 708 788	3 708 788
	Årets investeringar	0	922 520
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	59 643 352	59 643 352
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 170 218	-15 658 584
	Årets avskrivningar	-1 559 043	-1 511 634
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 729 261	-17 170 218
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 914 091	42 473 134
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 186 000	877 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	829 000	736 000
	<i>Summa</i>	90 015 000	74 613 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 501 000	39 501 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 501 000	39 501 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 516 926	926 145
	Övriga fordringar	22 461	175 417
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 539 387	1 101 562
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	47 400	45 690
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 562	35 560
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	82 962	81 250

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto Collector	250 179	244 064
Bankkonto Nordea	297 541	103 167
<i>Summa Kassa och bank</i>	547 720	347 231

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 759-8980	2,58%	2026-09-01	5 132 500	110 000
Stadshypotek 759-8980	2,62%	2026-09-30	3 320 750	37 000
SBAB BG	3,48%	2028-05-11	10 184 900	103 400
Stadshypotek 759-8980	2,80%	2026-01-05	985 050	19 800
Stadshypotek 759-8980	3,52%	2030-03-30	2 013 619	0
Stadshypotek 759-8980	3,15%	2029-01-30	5 953 320	0
Stadshypotek 759-8980	2,93%	2027-12-30	5 060 000	110 000
Stadshypotek 759-8980	2,41%	2027-03-30	5 005 000	110 000
			37 655 139	490 200

Långfristig del	27 893 439
Nästa års amortering av långfristig skuld	323 400
Lån som ska konverteras inom ett år	9 438 300
Kortfristig del	9 761 700
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	490 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 960 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

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

Källskatt	4 588	4 186
Övriga kortfristiga skulder	6 839	18 187
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 427	22 373

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	400 537	376 022
	Upplupna räntekostnader	59 476	76 428
	Övriga upplupna kostnader	183 150	325 068
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	643 163	777 518

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01.

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 Axtorp i Umeå, org.nr. 794000-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Axtorp 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 Axtorp 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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

Dan Brändström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Pasi Mäkeläinen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 20:55:34



Fredrik Östman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 19:12:24



Fredrik Östman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 18:38:35



Elin Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:00:55



Joakim Eklöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:50:18



Linn Hörnlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:22:49



Dan Brändström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:10:46



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:26:54



Revisionsberättelse 2025

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

Dan Brändström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:08:00



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:26:19



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.