



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Näckrosen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Näckrosen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0776 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
NÄCKROSEN 1	1960-01-01	1960
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 907
5	lokaler (hyresrätt)	308
18	garage	323
16	förråd	90
64	p-platser	0
Totalt 202 objekt		6 628

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 58 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Josefina Bengtsson	Ordförande	2024-06-20	2025-06-27
Josefina Bengtsson	Suppleant	2025-06-27	
Egon Tedebring	Ordförande	2025-06-27	
Patrik Johansson	Ledamot	2022-07-18	
Miriam Marklin	Ledamot	2026-01-01	
David Jälmlbrant	Ledamot	2023-12-11	
Olle Eriksson	Ledamot	2023-12-11	2025-06-27
Maria Forssén	Ledamot	2024-06-20	
Henrik Hernell	Ledamot	2024-06-20	
Dan Vikman	Suppleant	2022-07-18	2025-06-27
Anton Johansson	Suppleant	2022-07-18	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henrik Hernell, Patrik Johansson, Josefina Bengtsson, Olle Eriksson, Egon Tedebring och Maria Forssén.

Revisorer har varit: Max Braarup med Jeanette Birgitsdotter som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Åsa Hernell (sammankallande), Johan Nilsson samt Ulla Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen reviderar underhållsplanen årligen och bedömer att planen är aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-17.

Föreningens förvaltningsavtal omförhandlades med start under 2025, vilket sänkte föreningens fasta kostnader väsentligt. Årsavgiften lämnades oförändrad under 2025. Dock beslutades att balkongavgift ska tas ut från och med januari 2026. Denna avgift uppgår till 331 kr per månad, 3972 kr per år för varje lägenhet med balkong. Detta gäller således 87 av föreningens 99 lägenheter. När inglasning av balkongerna är utförd kommer avgiften att revideras för att täcka kostnaden för denna investering.

Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med Brf Ängsbollen.

Kostnadsfördelningen beräknas genom att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten.

Ängsbollen betalar även 9,7% av Näckrosens fastighetsskatt, 25% av försäkringen, hyra för panncentralen samt 13% av

Näckrosens elkostnader.

Datakommunikation - Bredband 2

Kabel-TV - Tele2

Administration - HSB Norr

Fastighetsskötsel - HSB Norr

El - Umeå Energi

Fjärrvärme - Umeå Energi

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Takbyte avslutades 2015
2016	Påbörjade byten av el-roten samt upprustning av soprum
2017	Brandbesiktning och efterarbete för att brandsäkra fastigheten, avloppsspolning.
2018	Nytt passersystem
2018	Energideklaration
2018	Byte av brandsäkra dörrar i tvättstugan
2019	Ny tvättmaskin, torktumlare och 2 manglar
2019	OVK samt tillkommande efterarbete
2019	Byte av 17 st garageportar
2019	Stamrenovering/relining
2021	Renovering av uthyrd lokal
2021	Rivning och omläggning av asfalt
2021	Fasadbyte källargångar
2022	Ombyggnad lghförråd, målning källarlokal, byte cirkulationspump, byte av styrsystem för värme/vatten.
2023	Installation av 6 laddstolpar
2024	Byte av värmeväxlare i undercentral. Asfaltering i och kring cykelskärnstak.
2025	Ny tvättmaskin, nytt torkskåp
2025	Rengöring av ventilationssystem
2025	OVK-besiktning och tillkommande efterarbeten
2025	Arbete med att ta fram förslag på ny utformning av innergården inleddes

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

Slutföra byte av balkonger samt utföra inglasning av dessa. Renovering av golv i garage. Arbeta fram en plan för att göra om innergården och utemiljön. Utredda byte till säkerhetsdörrar på samtliga lägenheter.

HSB Vind i Umeå Ek förening

HSB Brf Näckrosen äger 37 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 25 660 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 5,1 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 13 441 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 25 660 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. En osäkerhet kring andelarnas värde föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	163	155	173	195	114
Skuldsättning, kr/kvm	3 588	3 835	2 251	1 568	1 725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 026	4 093	2 514	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	184	160	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	788	788	697	647	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	79	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	963	935	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 778	5 895	4 509	4 424	4 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	388	331	-427	-468	-20
Soliditet, %	26	25	0	0	0

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	275 705	0	0	275 705
Underhållsfond, kr	636 060	0	52 032	688 092
S:a bundet eget kapital, kr	911 765	0	52 032	963 797
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 315 001	331 006	-52 032	7 593 974
Årets resultat, kr	331 006	-331 006	388 499	388 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 646 007	0	336 467	7 982 473
S:a eget kapital, kr	8 557 772	0	388 499	8 946 270

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 117 968 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	7 646 007
Årets resultat, kr	388 499
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 968
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 982 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 982 474
------------------------------------	------------------

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	5 778 059	5 895 129
Övriga rörelseintäkter		603 162	0
Summa Rörelseintäkter		6 381 221	5 895 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 555 949	-3 863 162
Övriga externa kostnader	Not 4	-106 718	-422 655
Personalkostnader	Not 5	-161 655	-136 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-576 913	-576 913
Summa Rörelsekostnader		-5 401 235	-4 999 006
Rörelseresultat		979 985	896 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 631	105 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-594 117	-670 155
Summa Finansiella poster		-591 486	-565 117
Resultat efter finansiella poster		388 499	331 006
Resultat före skatt		388 499	331 006
Årets resultat		388 499	331 006

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 786 272	16 332 087
Maskiner och andra tekniska anläggningar		162 178	193 276
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		11 948 032	11 948 032
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 896 482	28 473 395
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	244 700	244 700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		244 700	244 700
Summa Anläggningstillgångar		28 141 182	28 718 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 591	96 899
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 295 368	4 501 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	382 439	379 398
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 694 398	4 977 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		307 296	292 556
<i>Summa Kassa och bank</i>		307 296	292 556
Summa Omsättningstillgångar		6 001 694	5 270 548
Summa Tillgångar		34 142 876	33 988 644

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	275 705	275 705
Fond för yttre underhåll	688 092	636 060
Summa Bundet eget kapital	963 797	911 765
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 593 974	7 315 001
Årets resultat	388 499	331 006
Summa Fritt eget kapital	7 982 473	7 646 007
Summa Eget kapital	8 946 271	8 557 772

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1318 941 050	3 210 568
Summa Långfristiga skulder	18 941 050	3 210 568
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 838 208	20 967 632
Leverantörsskulder	625 890	362 246
Skatteskulder	11 955	17 526
Övriga kortfristiga skulder	Not 1450 856	51 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15728 647	821 702
Summa Kortfristiga skulder	6 255 556	22 220 304
Summa Skulder	25 196 606	25 430 872
Summa Eget kapital och skulder	34 142 876	33 988 644



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	979 985	896 123
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	576 913	576 913
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	576 913	576 913
Erhållen ränta	2 631	105 039
Erlagd ränta	-656 643	-641 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	902 886	936 909
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	54 964	-55 682
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	227 202	-1 541 927
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	282 165	-1 597 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 185 051	-660 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-7 952 586
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 952 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-398 942	9 328 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-398 942	9 328 400
Årets kassaflöde	786 109	715 114
Likvida medel vid årets början	4 791 086	4 075 973
Likvida medel vid årets slut	5 577 196	4 791 086

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). Under året har ca 528 000 kr av fjärrvärmens vidarefakturerats till Brf Ängsbollen, 43 000 kr avseende vatten och 6 000 kr avseende el. Totalt ca 578 000 kr ex moms. Nyckeltalet energikostnad/kvm har därför justerats genom att ta bort vidarefakturerade kostnader i beräkningen.

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	4 576 476	4 576 476
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	80 784	80 784
	Hyror lokaler	119 940	119 940
	Hyror garage och parkeringsplatser	340 474	323 464
	Hyror förbrukningsbaserad	579 519	284
	Hyror övrigt	32 289	32 292
	Övriga primära intäkter	165 174	882 505
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 894 657	6 015 745
	Hysesbortfall	-116 598	-120 616
	<i>Summa</i>	-116 598	-120 616
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 778 059	5 895 129

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-881 143	-835 033
	Snö och halk-bekämpning	-129 926	-154 346
	Reparationer	-125 576	-221 902
	Planerat underhåll	-117 968	-69 631
	Försäkringsskador	-705 832	0
	El	-124 324	-126 948
	Uppvärmning	-1 346 023	-1 395 575
	Vatten	-378 325	-346 382
	Sophämtning	-245 143	-250 521
	Fastighetsförsäkring	-90 056	-86 887
	Kabel-TV och bredband	-186 454	-185 970
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-188 626	-179 270
	Övriga driftkostnader	-36 556	-10 695
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 555 949	-3 863 162

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 780	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 099	-14 410
	Administrationskostnader	-21 271	-122 961
	Extern revision	-20 173	-14 375
	Medlemsavgifter	-33 700	-33 700
	Föreningsverksamhet	-3 795	-5 937
	Övriga förvaltningskostnader	-899	-231 272
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 718	-422 655
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 341	-100 302
	Revisionsarvode	-4 400	-4 100
	Övriga arvoden	-3 100	-3 075
	Sociala avgifter	-35 814	-28 798
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 655	-136 275
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	-512 216	-512 216
	Avskrivning på markanläggning	-33 600	-33 600
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-31 097	-31 097
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-576 913	-576 913
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 631	105 039
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 631	105 039

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-593 193	-669 935
	Övriga räntekostnader	-924	-220
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-594 117	-670 155
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 395 067	30 395 067
	Ingående anskaffningsvärde mark	175 900	175 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	579 179	579 179
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 150 145	31 150 145
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 818 058	-14 272 242
	Årets avskrivningar	-545 816	-545 816
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 363 874	-14 818 058
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 786 272	16 332 087
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 015 000	1 118 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	780 000	672 000
	<i>Summa</i>	101 795 000	93 790 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	26 223 000	26 223 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 223 000	26 223 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	244 700	244 700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	244 700	244 700

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

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 269 899	4 498 530
Övriga fordringar	25 469	3 165
Summa Övriga fordringar	5 295 368	4 501 695

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 439	379 398
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 439	379 398

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek 997-1045	2,29%	2026-12-04	1 335 600	0
Nordea Hypotek 997-1045	2,93%	2028-12-20	9 580 090	96 040
Nordea Hypotek 997-1045	2,61%	2026-11-18	3 210 568	32 432
Stadshypotek 759-8980	2,86%	2027-03-01	9 653 000	196 000
			23 779 258	324 472

Långfristig del	18 941 050
Nästa års amortering av långfristig skuld	292 040
Lån som ska konverteras inom ett år	4 546 168
Kortfristig del	4 838 208
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	324 472
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 297 888
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Inre fond	46 691	46 691
Övriga kortfristiga skulder	4 165	4 508
Summa Övriga skulder	50 856	51 199

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	429 725	395 710
	Upplupna räntekostnader	10 616	73 142
	Övriga upplupna kostnader	288 306	352 850
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	728 647	821 702

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15.

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 Näckrosen i Umeå, org.nr. 794000-0776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Näckrosen 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. Risker 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, förfälskning, 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 Näckrosen i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Max Braarup
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Egon Tedebring

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:25:11



Miriam Marklin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:35:10



Henrik Hernell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:44:53



Patrik Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:03:00



Maria Forssén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:56:49



David Jälmbrant

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:56:39



Max Braarup

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:04:56



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:09:36



Revisionsberättelse 2025

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

Max Braarup

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:07:24



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:08:58



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.