



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Esplanaden i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-0958 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MINNET 19	1963-11-04	1965
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	649
7	lokaler (hyresrätt)	906
10	förråd	90
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 104
Totalt 58 objekt		4 749

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 5 st 3 rok, 6 st 4 rok, 8 st 5 rok, 2 st 6 rok, 1 st 7 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Umeå Minnet GA:1	G:A		34 / 64	Garageplatser
Umeå Minnet GA:2	G:A		9 / 19	Garageplatser
Umeå Minnet GA:3	G:A	717921-1532	27%	Fjärrvärme och varmvatten
Umeå Minnet GA:4	G:A	717921-1532	20%	Innergård
Umeå Minnet GA:5	G:A	717921-1532	9%	Väg
Umeå Minnet GA:6	G:A	717921-1532	3/17	Parkeringar utomhus
Umeå Minnet GA:7	G:A	717921-1532	21%	Sophus

Totalt 7 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kennet Hedberg	Ordförande	2024-06-10	2025-06-05
Uddo Bjuhr	Ordförande	2025-06-05	
Uddo Bjuhr	Ledamot	2023-06-14	
Ulf Håkansson	Ledamot	2025-06-05	
Mats Lundin	Ledamot	2025-06-05	
Mona Westman	Ledamot	2023-06-14	2025-06-05
Lena Hellander	Ledamot	2017-06-12	
Catharina Nilsson	Ledamot	2024-06-10	
Lisa Markström	Ledamot	2018-11-07	
Marcus Nilsson	Ledamot	2023-06-14	
Nils-Åke Westerlund	Suppleant	2021-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Uddo Bjuhr, Marcus Nilsson, Catharina Nilsson samt Nils-Åke Westerlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Uddo Bjuhr och Lena Hellander.

Revisorer har varit: Ann-Charlotte Wallin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Hägglund Sjöström (sammankallande) och Maria Öhrling Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdatera slöpande och anses därför av styrelsen vara aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar och underhållsåtgärder:

- Byte av ventilations anläggning / FTX påbörjades i november, beräknas klart i juni 2026
- De flesta huvudkranar / avstängningsventiler i källaren byttes under sommar / hösten 2025

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Dränering av fasaden mot innergården, genom Minnets samfällighet har en stor ombyggnad av innergården genomförts
2023	Nytt takskikt baktrappa källare, byte till ledbelysning i trappuppgångarna
2022	Renovering nedre ingång till källarplan, nytt ytskikt terasser, nytt tak över bakre entré
2021	Renovering badrum i gästrum, total renovering affärslokal i källare, installation nytt ventilationsaggregat med tillhörande isolering
2020	Uppgradering hissar, renovering ingång baksida inkl delar av tak och uthyrningsrum
2019	Renovering av balkonger
2018	Installerat nytt elektroniskt passagesystem, renovering nedre delen av fasaden, byte av fönster vid butiker samt nya entrér
2017	Justering värme i alla lägenheter, relining av alla stammar i 16A och 16B.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Esplanaden äger 95 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 65 884 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 13,2 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 34 510 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 65 884 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	167	166	191	123	55
Skuldsättning, kr/kvm	3 487	2 609	1 646	1 648	1 678
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 413	3 302	1 922	0	0
Räntekänslighet, %	6	4	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	224	221	209	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	728	743	662	520	496
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	71	65	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	858	826	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 011	3 911	3 763	3 343	2 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	-138	52	-532	-223
Soliditet, %	27	36	49	49	51

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	964 930	0	0	964 930
Upplåtelseavgifter, kr	7 095 050	0	0	7 095 050
Underhållsfond, kr	163 528	0	-163 528	0
S:a bundet eget kapital, kr	8 223 508	0	-163 528	8 059 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-511 087	-138 034	163 528	-485 593
Årets resultat, kr	-138 034	138 034	61 748	61 748
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-649 121	0	225 276	-423 845
S:a eget kapital, kr	7 574 387	0	61 748	7 636 135

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 368 kr samt ianspråktagande skett med 269 896 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	-649 121
Årets resultat, kr	61 748
Reservation till underhållsfond, kr	-106 368
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 896
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-423 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-423 845
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 011 298	3 911 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 151	12 010
Summa Rörelseintäkter		4 072 449	3 923 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 661 530	-2 660 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 947	-357 862
Personalkostnader	Not 6	-187 192	-209 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-463 339	-458 180
Summa Rörelsekostnader		-3 597 008	-3 686 063
Rörelseresultat		475 441	237 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 003	11 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-423 696	-386 872
Summa Finansiella poster		-413 693	-375 114
Resultat efter finansiella poster		61 748	-138 034
Resultat före skatt		61 748	-138 034
Årets resultat		61 748	-138 034

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 680 074	13 143 413
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	6 416 563	179 780
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 096 637	13 323 193
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	600 995	600 995
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	5 417 850	5 417 850
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		6 018 845	6 018 845
Summa Anläggningstillgångar		25 115 482	19 342 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		346	2 872
Aktuell skattefordran		0	10 111
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	477 611	883 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		348 844	612 265
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		826 800	1 508 445
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 022 703	14 034
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 022 703	14 034
Summa Omsättningstillgångar		2 849 504	1 522 479
Summa Tillgångar		27 964 986	20 864 518

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 059 980	8 059 980
Fond för yttre underhåll		0	163 528
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		8 059 980	8 223 508
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-485 593	-511 087
Årets resultat		61 748	-138 034
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-423 845	-649 121
Summa Eget kapital		7 636 135	7 574 387

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 998 217	6 607 795
Övriga långfristiga skulder		140 550	140 550
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		10 138 767	6 748 345
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 562 974	5 784 236
Leverantörsskulder		38 671	168 046
Skatteskulder		10 293	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 033	1 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 572 113	588 315
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 190 084	6 541 786
Summa Skulder		20 328 851	13 290 131
Summa Eget kapital och skulder		27 964 986	20 864 518

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	475 441	237 081
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	463 339	458 180
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	463 339	458 180
Erhållen ränta	10 003	11 758
Erlagd ränta	-399 885	-369 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	548 898	337 818
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	309 054	-144 460
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 845 749	-118 914
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 154 803	-263 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 703 701	74 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 236 783	-705 585
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-5 417 850
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 236 783	-6 123 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 169 160	5 177 658
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	140 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 169 160	5 317 658
Årets kassaflöde	1 636 078	-731 333
Likvida medel vid årets början	858 564	1 589 897
Likvida medel vid årets slut	2 494 642	858 564

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	1 958 988	1 830 828
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	64 800	72 000
	Årsavgifter lokaler	701 274	655 400
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	6 750	0
	Hyror lokaler	712 368	798 530
	Hyror garage och parkeringsplatser	427 540	425 531
	Hyror förbrukningsbaserad	94 467	243 241
	Hyror övrigt	56 844	55 096
	Övriga primära intäkter	21 371	54 059
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 044 402	4 134 685
	Hysesbortfall	-33 104	-223 551
	<i>Summa</i>	-33 104	-223 551
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 011 298	3 911 134

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	61 151	12 010
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	61 151	12 010

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-746 175	-656 285
	Snö och halk-bekämpning	-47 121	-5 863
	Reparationer	-201 327	-305 112
	Planerat underhåll	-269 896	-326 191
	Försäkringsskador	0	-9 450
	El	-200 602	-209 815
	Uppvärmning	-661 753	-648 080
	Vatten	-203 005	-192 627
	Fastighetsförsäkring	-66 309	-65 799
	Kabel-TV och bredband	-86 320	-86 482
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-175 634	-155 230
	Övriga driftkostnader	-3 388	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 661 530	-2 660 933
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-17 320	-17 015
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 843	-12 545
	Administrationskostnader	-158 989	-152 952
	Extern revision	-32 245	-29 549
	Konsultkostnader	0	-39 050
	Medlemsavgifter	-16 300	-16 300
	Föreningsverksamhet	-29 285	-24 685
	Övriga förvaltningskostnader	-13 966	-65 767
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-284 947	-357 862
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 163	-137 437
	Revisionsarvode	-4 413	-4 243
	Vicevärdsarvoden	-34 524	-34 524
	Övriga arvoden	-1 536	-1 200
	Sociala avgifter	-29 556	-31 684
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 192	-209 088

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>		
	Ränta sparkonto Collector	8 669	9 490
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 334	2 268
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 003	11 758
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	-423 475	-386 032
	Övriga räntekostnader	-221	-840
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-423 696	-386 872
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 377 911	20 852 106
	Ingående anskaffningsvärde mark	419 416	419 416
	Årets investeringar	0	525 805
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 797 327	21 797 327
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 653 914	-8 195 734
	Årets avskrivningar	-463 339	-458 180
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 117 253	-8 653 914
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 680 074	13 143 413
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 000 000	21 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 757 000	2 455 000
	<i>Summa</i>	76 357 000	64 255 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 872 860	12 651 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 872 860	12 651 200

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	179 780	0
Årets investering: ventilation	6 236 783	179 780
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 416 563	179 780

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	600 495	600 495
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	600 995	600 995

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

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

Andra långfristiga fordringar

Andel i samfällighetsförening för garage	5 417 850	5 417 850
<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	5 417 850	5 417 850

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	471 939	844 530
Övriga fordringar	5 672	38 668
<i>Summa Övriga fordringar</i>	477 611	883 198

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparkonto Collector	2 022 703	14 034
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 022 703	14 034

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	2,82%	2027-12-01	2 192 604	11 132
Stadshypotek 164-4251	2,57%	2026-09-30	4 000 000	20 000
Stadshypotek 164-4251	2,84%	2028-06-30	2 914 792	29 296
Stadshypotek 164-4251	2,92%	2026-01-30	846 000	9 000
Stadshypotek 164-4251	3,85%	2027-03-01	4 956 250	25 000
Swedbank 980-0368	0,83%	2026-01-23	1 651 545	57 780
			16 561 191	152 208

Långfristig del	9 998 218
Nästa års amortering av långfristig skuld	65 428
Lån som ska konverteras inom ett år	6 497 545
Kortfristig del	6 562 973
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	152 208
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	608 832
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 158	1 158
Övriga kortfristiga skulder	4 875	31
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 033	1 189

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	442 692	349 802
Upplupna räntekostnader	52 527	28 716
Övriga upplupna kostnader	3 076 894	209 797
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 572 113	588 315

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29.

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 Esplanaden i Umeå, org.nr. 794000-0958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Ann-Charlotte Wallin
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Uddo Bjuhr

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:40:59



Ulf Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:21:21



Marcus Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 16:42:03



Lisa Markström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:56:24



Mats Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:16:43



Lena Hellander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:07:54



Catharina Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:55:24



Ann-Charlotte Wallin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 08:39:08



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:39:15



Revisionsberättelse 2025

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

Ann-Charlotte Wallin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 08:35:55



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:38:32



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.