



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lövsågen i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lövsågen i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-3705 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
LÖVSÅGEN 15	1969-01-01	1969
LÖVSÅGEN 17	1969-01-01	1969
LÖVSÅGEN 19	1969-01-01	1969
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 008
1	lägenheter (hyresrätt)	23
1	lokaler (hyresrätt)	42
47	garageplatser	752
6	p-platser (laddplats)	0
38	p-platser	0
Totalt 177 objekt		6 825

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 8 st 1 rok, 36 st 2 rok, 36 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Sundström	Ordförande	2018-05-15
Barbro Holmgren	Ledamot	2024-03-12
Tomas Tellhammar	Ledamot	2016-05-31
Helen Söderström	Ledamot	2018-05-15
Ulf Jonas Boström	Ledamot	2025-05-19
Malin Gavelin	Ledamot	2025-05-19
Nils Bäckström	Ledamot	2025-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Sundström, Helen Söderström och Nils Bäckström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Sundström, Barbro Holmgren och Helen Söderström.

Revisorer har varit: Hans Hammarbäck med Britt-Marie Holmberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kenneth Ruuth (sammankallande), Inger Lundell samt Inger Lidman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2026-01-11 där 67 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman hölls angående balkongprojektet och det beslutades att det blir nya balkonger med standardförbättringar. Det beslutades även att sätta samman en projektgrupp med boende som får se över projektet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2025.

Under året har styrelsen påbörjat arbetet med balkongprojektet och haft informationsmöten med medlemmarna. Projektet förväntas starta under hösten 2026 och beräknas kosta 15 Mkr. Balkongprojektet kommer att finansieras med lånade medel.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Uppgradering av ytterbelysning
2017	Renovering av trapphus
2017	Relining av avloppssystem
2017	Utomhusbelysning
2017	Div. markarbete samt trädgård
2018	Ombyggnad av lokal till ny hyresrätt
2019	Utbyte av fasaddetaljer kring entréer och fönster
2019	Utbyte av entrémattor i samtliga trapphus
2019	Utbyte av viss tvättstugeutrustning
2020	Upprustning av föreningslokal m. övernattningsmöjlighet
2020	Asfaltering av infartsväg 50 E-F
2021	Installerat laddplatser för elbilar
2021	Asfaltering av infartsvägar
2022	Asfaltering och markarbeten
2022	Installation tvättmaskiner med automatisk tvättmedelsdosering
2023	Markarbeten med dagvattenledningar
2024	Asfaltsunderhåll och anslutit stuprör till dagvattenbrunnar
2024	Installation av 3 st laddboxar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Byte av balkonger

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Lövsågen äger 48 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 33 289 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 6,7 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh.

Miljöbesparingen under året var 17 437 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 33 289 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska

jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	155	152	192	148
Skuldsättning, kr/kvm	1 108	1 120	1 407	1 597	1 614
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 258	1 272	1 598	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	213	209	193	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	680	668	636	617	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	647	638	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 400	4 356	4 130	4 054	3 933
Resultat efter finansiella poster, tkr	508	340	411	242	18
Soliditet, %	47	44	39	37	36

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	355 000	0	0	355 000
Underhållsfond, kr	3 057 444	0	-73 173	2 984 271
S:a bundet eget kapital, kr	3 412 444	0	-73 173	3 339 271
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 131 904	339 572	73 173	3 544 649
Årets resultat, kr	339 572	-339 572	507 856	507 856
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 471 476	0	581 029	4 052 505
S:a eget kapital, kr	6 883 920	0	507 856	7 391 776

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 140 173 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	3 471 476
Årets resultat, kr	507 856
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 173
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 052 505

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 052 505
------------------------------------	------------------

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	4 399 983	4 356 299
Övriga rörelseintäkter		18 840	0
Summa Rörelseintäkter		4 418 823	4 356 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 082 041	-3 224 769
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 293	-103 336
Personalkostnader	Not 5	-110 468	-94 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-477 743	-477 168
Summa Rörelsekostnader		-3 769 544	-3 899 664
Rörelseresultat		649 279	456 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 090	45 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-160 513	-162 875
Summa Finansiella poster		-141 423	-117 063
Resultat efter finansiella poster		507 856	339 572
Resultat före skatt		507 856	339 572
Årets resultat		507 856	339 572

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 521 987	12 983 639
Inventarier	Not 10	121 607	137 697
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	145 363	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 788 957	13 121 336
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	317 700	317 700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		317 700	317 700
Summa Anläggningstillgångar		13 106 657	13 439 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 300	23 933
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	995 374	594 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	78 940	138 405
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 081 615	756 537
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	952 062	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		952 062	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		651 127	1 287 385
<i>Summa Kassa och bank</i>		651 127	1 287 385
Summa Omsättningstillgångar		2 684 804	2 043 922
Summa Tillgångar		15 791 461	15 482 958

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	355 000	355 000
Fond för yttre underhåll	2 984 271	3 057 444
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 339 271	3 412 444
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 544 649	3 131 905
Årets resultat	507 856	339 572
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 052 505	3 471 476
Summa Eget kapital	7 391 776	6 883 920

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 161 389 380	2 858 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	1 389 380	2 858 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 170 657	4 786 287
Leverantörsskulder	193 159	173 264
Skatteskulder	18 781	13 257
Övriga kortfristiga skulder	0	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17627 708	767 328
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 010 305	5 740 288
Summa Skulder	8 399 685	8 599 038
Summa Eget kapital och skulder	15 791 461	15 482 958

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	649 279	456 635
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	477 743	477 168
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	477 743	477 168
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	17 534	46 941
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-174 562	-141 098
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	969 993	839 646
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	76 740	-105 619
--	--------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-100 304	79 750
---	----------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-23 564	-25 869
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	946 430	813 778
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-145 363	-74 852
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145 363	-74 852
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Lösen lån	0	-1 855 000
-----------	---	------------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-85 000	-100 000
--	---------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 000	-1 955 000
--	----------------	-------------------

Årets kassaflöde	716 067	-1 216 075
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	1 804 680	3 020 755
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 520 746	1 804 680
-------------------------------------	------------------	------------------

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*	4 086 522	4 010 496
	Hyror bostäder	46 106	53 568
	Hyror lokaler	18 000	14 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	249 426	246 328
	Hyror övrigt	11 328	0
	Övriga primära intäkter	5 947	65 335
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 417 329	4 390 127
	Hyresbortfall	-17 346	-33 828
	<i>Summa</i>	-17 346	-33 828
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 399 983	4 356 299

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, kabel-tv och bredband. Varje lägenhetsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-495 496	-487 369
	Snö och halk-bekämpning	-112 944	-126 591
	Reparationer	-181 101	-306 890
	Planerat underhåll	-140 173	-238 741
	El	-130 641	-137 395
	Uppvärmning	-982 882	-949 068
	Vatten	-340 538	-343 138
	Sophämtning	-189 044	-161 839
	Fastighetsförsäkring	-124 677	-121 670
	Kabel-TV och bredband	-211 706	-196 551
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-164 790	-155 520
	Övriga driftkostnader	-8 050	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 082 041	-3 224 769

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 979	0
	Administrationskostnader	-23 190	-31 746
	Extern revision	-15 225	-13 775
	Medlemsavgifter	-29 200	-29 200
	Föreningsverksamhet	-3 482	-6 170
	Övriga förvaltningskostnader	-12 217	-22 445
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-99 293	-103 336
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-73 584	-60 861
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-15 200	-13 300
	Löner och övriga ersättningar	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-16 684	-15 229
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-110 468	-94 390
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	-461 652	-457 078
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 090	-20 090
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-477 743	-477 168
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>		
	Ränteintäkter placeringar	14 065	25 074
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 025	20 738
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 090	45 812

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	-160 519	-161 660
	Övriga räntekostnader	6	-1 215
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-160 513	-162 875
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 337 960	24 263 108
	Ingående anskaffningsvärde mark	596 877	596 877
	Årets investeringar	0	74 852
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 934 837	24 934 837
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 951 198	-11 494 120
	Årets avskrivningar	-461 652	-457 078
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 412 851	-11 951 198
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 521 987	12 983 639
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	682 000	744 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 143 000	953 000
	<i>Summa</i>	103 825 000	94 697 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 016 000	11 016 000
	Varav i eget förvar	-558 000	-558 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 458 000	10 458 000

Not 10	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	273 750	273 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	273 750	273 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-136 053	-115 963
	Årets avskrivningar	-16 090	-20 090
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-152 143	-136 053
	<i>Inventarier</i>	121 607	137 697

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar - balkongprojekt	145 363	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	145 363	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind Umeå	317 200	317 200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	317 700	317 700

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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	917 557	517 295
	Övriga fordringar	77 817	76 904
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	995 374	594 199

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	42 124	40 428
Upplupna ränteintäkter	1 556	840
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 260	97 137
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	78 940	138 405

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	300 000	0
Övriga kortfristiga placeringar	652 062	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	952 062	0

Not 16	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	0,89%	2026-09-01	2 858 750	85 000
Stadshypotek 164-4251	2,85%	2027-12-01	1 389 380	0
Stadshypotek 164-4251	2,57%	2026-07-30	3 311 907	0
			7 560 037	85 000

Långfristig del	1 389 380
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 170 657
Kortfristig del	6 170 657
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	85 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	340 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,99%
Finns swap-avtal	Nej

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	367 090	342 893
Upplupna räntekostnader	19 175	33 224
Övriga upplupna kostnader	241 443	391 211
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	627 708	767 328

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lövsågen i Umeå, org.nr. 794000-3705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lövsågen i Umeå för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lövsågen i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Hammarbäck
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lövsågen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575835485**

Lars Sundström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:21:48



Tomas Tellhammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:38:59



Ulf Jonas Boström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:52:44



Helen Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:26:25



Nils Bäckström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:04:58



Malin Gavelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:33:51



Barbro Holmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:52:51



Hans Hammarbäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:53:45



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:02:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lövsågen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575953926**

Hans Hammarbäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:54:58



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:02:03



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.