



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rödstjärten i Östersund

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0685 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödstjärten 2	1953-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
7	lokaler (hyresrätt)	595
22	förråd	190
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 350
54	garageplatser	820
Totalt 263 objekt		11 955

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 128 st 2 rok, 20 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Amanda Arnell	Ordförande
Per Erik Rune Persson	Ledamot
Karin Levin Eriksson	Ledamot
Henrik Larsson	Ledamot
Willy Runzell	Ledamot HSB
Isabelle Hallquist	Ledamot
Emil Olsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amanda Arnell, Rune Persson, Henrik Larsson och Emil Olsson.

Firman tecknas två i förening av Amanda Arnell, Karin Levin Eriksson, Isabelle Öhlen Hallqvist och Henrik Larsson.

Revisorer har varit: Maria Rosell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mathias Bernt (sammankallande) och Jonas Bahlenberg, valda vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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 den 2025-05-05, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Bostadsrättsföreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Från och med 2002 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2002	Byte av fönster och lägenhetsdörrar.
2009	El-revision.
2012	Byte låssystem.
2013	Relining av horisontella stammar.
2019	Installation av 4 stycken laddstolpar.
2020	Inköp av möbler och iordningställande av gästrum och kvarterslokal.
2021	Utbyte av motorvärmarstolpar till nya app-styrda med möjlighet till både elbilsaddning och motorvärmare. Även samtliga garage fick samma typ av lösning. Byte av staket runt hela området.
2022-2023	Byte av gamla balkonger till större och inglasade. Samtliga 1:or (utom sex stycken på Odensalagatan 38 A-B) som tidigare saknade balkong fick nu också balkonger.
2023	OVK-besiktning. Kontroll och återställning av skyddsrum i det skick som krävs enligt lag.
2024	Öppning av föreningens gym och pingisrum. Byte vipportar kallgarage (inkl. lås). Byte av trapphusbelysning till LED. Takåtgärder utifrån prioritet i takbesiktning. Uppgradering av nätverk (internet) till fiberoptiskt nät in till lägenheter. Radonmätning.
2025	Uppföljning av radonmätning. Återställning av gångväg mellan Skolgatan 33 b och 35 a. Nyinstallerad bokningstavla till tvättstugan, Skolgatan 40.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Nya brandvarnare i samtliga lägenheter.
2026	Återställning efter balkongbyte, nya balkongdörrar i 6 lägenheter på Skolgatan 35a och 35c.
2026	Nollställning av underhållsplan efter balkongbyte.
2026-2030	Vi utreder behovet kring relining av vertikala stammar. Översyn belysning. Byte av tvättmaskiner på Skolgatan 40. Diverse målning.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 225 och under året har det tillkommit 20 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	12	0	29	73
Skuldsättning, kr/kvm	4 402	4 466	4 529	4 973	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 085	5 161	5 237	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	8	10	0
Energikostnad, kr/kvm	239	229	218	218	218
Årsavgifter, kr/kvm	782	704	628	561	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	68	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	948	879	799	630	621
Nettoomsättning, tkr	11 333	10 508	9 376	6 963	6 860
Resultat efter finansiella poster, tkr	637	-2 157	-2 328	-207	334
Soliditet, %	14	13	16	18	84

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	314 355	0	0	314 355
Underhållsfond, kr	10 644 690	0	795 000	11 439 690
S:a bundet eget kapital, kr	10 959 045	0	795 000	11 754 045
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-557 399	-2 156 785	-795 000	-3 509 184
Årets resultat, kr	-2 156 785	2 156 785	636 954	636 954
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 714 184	0	-158 046	-2 872 230
S:a eget kapital, kr	8 244 861	0	636 954	8 881 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 795 000 kr samt ianspråktagande skatt med 0 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	-2 714 184
Årets resultat, kr	636 954
Reservation till underhållsfond, kr	-795 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 872 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 872 230
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 333 013	10 480 911
Övriga rörelseintäkter		0	26 731
Summa Rörelseintäkter		11 333 013	10 507 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 526 387	-7 973 660
Övriga externa kostnader	Not 4	-174 125	-474 144
Personalkostnader	Not 5	-170 493	-160 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 695 024	-1 679 413
Summa Rörelsekostnader		-8 566 028	-10 287 853
Rörelseresultat		2 766 984	219 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 652	25 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 131 683	-2 402 486
Summa Finansiella poster		-2 130 031	-2 376 574
Resultat efter finansiella poster		636 954	-2 156 785
Resultat före skatt		636 954	-2 156 785
Årets resultat		636 954	-2 156 785

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	59 391 055	61 086 078
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 391 055	61 086 078
Summa Anläggningstillgångar		59 391 055	61 086 078

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		941	17 784
Aktuell skattefordran		0	6 067
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 364 890	1 898 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		734 762	727 553
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 100 593	2 649 776
Summa Omsättningstillgångar		4 100 593	2 649 776

Summa Tillgångar		63 491 648	63 735 855
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	314 355	314 355
Fond för yttre underhåll	11 439 690	10 644 690
Summa Bundet eget kapital	11 754 045	10 959 045

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 509 184	-557 399
Årets resultat	636 954	-2 156 785
Summa Ansamlad förlust	-2 872 230	-2 714 184

Summa Eget kapital

8 881 815 **8 244 861**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	14 142 813	28 713 218
Summa Långfristiga skulder		14 142 813	28 713 218

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		38 488 029	24 703 372
Leverantörsskulder		378 861	398 060
Skatteskulder		44 186	31 566
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	370 627	354 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 185 316	1 290 020
Summa Kortfristiga skulder		40 467 019	26 777 775

Summa Skulder

54 609 832 **55 490 993**

Summa Eget kapital och skulder

63 491 648 **63 735 855**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 766 984	219 789
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 695 024	1 679 413
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 695 024	1 679 413
Erhållen ränta	1 652	25 912
Erlagd ränta	-2 135 059	-2 404 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 328 601	-479 104
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 013	726 857
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-92 037	-452 454
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-83 024	274 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 245 578	-204 701
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-432 223
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-432 223
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-785 748	-785 748
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-785 748	-785 748
Årets kassaflöde	1 459 830	-1 422 672
Likvida medel vid årets början	1 853 301	3 275 974
Likvida medel vid årets slut	3 313 131	1 853 301

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	7 164 228	6 823 056
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	392 554	369 272
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	537 840	97 200
	Årsavgifter balkonger	2 250 732	2 250 732
	Hyror lokaler	295 128	290 676
	Hyror garage och parkeringsplatser	532 521	466 134
	Hyror förbrukningsbaserad	102 818	115 408
	Hyror informationsöverföring	11 952	540
	Hyror övrigt	31 752	30 216
	Övriga primära intäkter	71 454	98 481
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 390 979	10 541 715
	Avgiftsbortfall	-39	-115
	Hysesbortfall	-57 927	-60 689
	<i>Summa</i>	-57 966	-60 804
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 333 013	10 480 911
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 727 841	-1 892 841
	Snö och halk-bekämpning	-79 771	-193 975
	Reparationer	-382 450	-1 169 732
	Planerat underhåll	0	-624 665
	Försäkringsskador	-21 400	0
	El	-630 699	-622 852
	Uppvärmning	-1 563 808	-1 565 116
	Vatten	-659 597	-550 729
	Sophämtning	-314 039	-342 476
	Fastighetsförsäkring	-201 811	-180 964
	Kabel-TV och bredband	-572 142	-399 990
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-349 030	-328 830
	Övriga driftkostnader	-23 799	-101 490
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 526 387	-7 973 660

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 532	-12 436
	Administrationskostnader	-33 032	-58 403
	Extern revision	-22 125	-19 250
	Konsultkostnader	-7 719	-79 412
	Medlemsavgifter	-62 000	-62 000
	Föreningsverksamhet	-74	-5 902
	Övriga förvaltningskostnader	-38 643	-236 742
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-174 125	-474 144
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 400	-108 750
	Revisionsarvode	-6 500	-4 150
	Övriga arvoden	-35 112	-24 075
	Sociala avgifter	-28 480	-23 661
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 493	-160 636
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 499 161	-1 484 245
	Avskrivning på markanläggning	-195 863	-195 167
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 695 024	-1 679 413

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 013 909	72 615 058
	Ingående anskaffningsvärde mark	192 000	192 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 463 138	4 429 766
	Årets investeringar	0	432 223
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	77 669 047	77 669 047
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 582 969	-14 903 556
	Årets avskrivningar	-1 695 024	-1 679 413
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 277 992	-16 582 969
	<i>Utgående redovisat värde</i>	59 391 055	61 086 078
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 059 000	2 033 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 812 000	1 510 000
	<i>Summa</i>	124 871 000	118 543 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 000 000	55 000 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	76 750	76 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	76 750	76 750
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-76 750	-76 750
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-76 750	-76 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 313 131	1 853 301		
	Skattekonto	51 759	45 071		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 364 890	1 898 372		
Not 10	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>
	Swedbank	2,43%	2026-09-28	9 559 515	142 860
	Swedbank	4,32%	2027-09-24	14 357 109	214 296
	Swedbank	4,39%	2026-09-25	14 357 109	214 296
	Swedbank	2,43%	2026-09-28	14 357 109	214 296
				52 630 842	785 748
	Långfristig del			14 142 813	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			214 296	
	Lån som ska konverteras inom ett år			38 273 733	
	Kortfristig del			38 488 029	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			785 748	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 142 992	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,48%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	25 909	0		
	Inre fond	328 601	331 178		
	Övriga kortfristiga skulder	16 117	23 579		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	370 627	354 757		
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	887 000	898 689		
	Upplupna räntekostnader	15 283	18 659		
	Övriga upplupna kostnader	283 033	372 672		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 185 316	1 290 020		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Östersund, org.nr. 793200-0685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Östersund för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Östersund 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Rosell
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Amanda Arnell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 22:45:39



Willy Runzell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:35:24



Karin Levin Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 06:24:12



Per Erik Rune Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:18:53



Isabelle Hallquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:46:50



Henrik Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 21:58:41



Maria Rosell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:48:05



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:12:27



Revisionsberättelse 2025

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

Maria Rosell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:50:01



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:11:40



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.