



Årsredovisning 2025

HSB brf Smörkransen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Smörkransen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-6081 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smörkransen 1	1983-08-12	1985
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
1	lokal	8
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 712
62	p-platser	0
62	garageplatser	930
1	kvartershus	80
Totalt 230 objekt		8 730

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 48 st 2 rok, 29 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanna Östlund	Ordförande
Joel Oskarsson Palmius	Ledamot
Emma Nilsson	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot HSB
Erika Lundgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Bratt och Moa Ek.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanna Östlund, Joel Oskarsson Palmius, Emma Nilsson och Victoria Lehnberg.

Revisorer har varit Per Hansson vald av föreningen, som tyvärr avlidit under hösten, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marianne Bratt och Moa Ek, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2025-12-03, varvid planen uppdaterades.

Under föregående räkenskapsår genomfördes ett omfattande underhållsarbete av fastigheten i form av fönsterbyte.

Åtgärden innebar en betydande kostnad för bolaget men bedöms långsiktigt bidra till förbättrad energieffektivitet och minskat framtida underhållsbehov.

Under innevarande räkenskapsår har endast mindre underhållsåtgärder genomförts, i form av byte av inredörrar och ytterdörrar i gemensamma lokaler.

Föreningen planerar även ytterligare större underhållsåtgärder inom en tvåårsperiod, vilka omfattar byte av kulvertar samt målning av fasader och takbyte på höghusen. Dessa investeringar syftar till att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde och föreningen kommer att se över finansieringen av dessa med nya lån.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte ventilation i höghusen färdigställs. Byte av tak på kvarterslokal samt förrådslängor vid radhus.
2021	Bygge av skärmtak för förvaring av släpvagn. Byte av tak på garagelängor. Rörelsestyrd belysning i höghusens förrådsgångar. Asfaltering utanför kvarterslokal samt lagning av asfalt på flera ställen. Inköp av nya trädgårdsmöbler.
2022	Föreningen har på senare år utfört ett antal stora underhållsåtgärder som samtliga finansierats med egna medel. Beslut togs därför att låta 2022 bli ett "sparsamt" år. Dock har några åtgärder utförts. Byte till nya moderna rökluckor i höghusen. Satt upp hjärtstartare på kvarterslokalens yttervägg, Anarisvägen 21. Ny larmcentral för övervakning av kulvertar fjärrvärme.
2023	Trasiga takpannor på höghusen och tillhörande lågdelar har bytts ut. Balkongplattor har rengjorts från påväxt. Inköp av nya tvättmaskiner till tvättstugan på Anarisvägen 21. Upphandling avseende byte av samtliga fönster i föreningen har genomförts. Arbetet kommer att utföras av företaget Byggbiten i Norrland AB och beräknas kosta 12 miljoner kronor som finansieras med nya lån under 2024.
2024	Upphandling avseende byte av samtliga fönster i föreningen har slutförts under 2024. Arbetet har utförts av företaget Byggbiten i Norrland AB och beräknas kosta 12 miljoner kronor som finansieras med nya lån under 2024. Garagen har målats om, murket virke bytts ut samt inklädnad av framsida i plåt som utförs KM-Måleri Östersund kommer att slutföras under 2025.
2025	Byte av innerdörrar samt ytterdörrar gemensamma lokaler. Ny ventilation i kvarterslokal Anarisvägen 21.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ommålning av garage och radhus samt gemensamma lokaler.
2027	Byte tak höghus, målning taksprång
2028	Byte av värmekulvert
2029	Omläggning av asfalt i området
2030	Byte av radiatorer

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 10 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	140	203	226	321
Skuldsättning, kr/kvm	4 881	4 899	3 607	4 096	4 201
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 475	5 545	4 067	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	181	171	160	172	167
Årsavgifter, kr/kvm	923	880	802	759	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	87	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	894	759	814	810
Nettoomsättning, tkr	7 509	7 160	6 597	6 333	6 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	378	-1 018	-79	190	988
Soliditet, %	19	19	25	25	24

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	1 668 004	0	0	1 668 004
Underhållsfond, kr	3 957 561	0	364 600	4 322 161
S:a bundet eget kapital, kr	5 625 565	0	364 600	5 990 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 485 582	-1 017 982	-364 600	4 103 000
Årets resultat, kr	-1 017 982	1 017 982	378 017	378 017
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 467 600	0	13 417	4 481 017
S:a eget kapital, kr	10 093 165	0	378 017	10 471 182

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 428 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 400 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	4 467 600
Årets resultat, kr	378 017
Reservation till underhållsfond, kr	-428 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 481 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 481 017
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 508 714	7 154 780
Övriga rörelseintäkter		5 908	646 317
Summa Rörelseintäkter		7 514 622	7 801 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 318 776	-5 554 757
Övriga externa kostnader	Not 4	-147 791	-221 697
Personalkostnader	Not 5	-72 788	-69 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 325 483	-1 362 393
Övriga rörelsekostnader		0	-430 233
Summa Rörelsekostnader		-5 864 837	-7 638 207
Rörelseresultat		1 649 786	162 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		993	4 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 272 762	-1 185 784
Summa Finansiella poster		-1 271 769	-1 180 872
Resultat efter finansiella poster		378 017	-1 017 982
Resultat före skatt		378 017	-1 017 982
Årets resultat		378 017	-1 017 982



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	49 289 985	50 615 468
Summa Materiella anläggningstillgångar		49 289 985	50 615 468
Summa Anläggningstillgångar		49 289 985	50 615 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	1 454
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	4 468 044	3 510 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	398 254	382 456
Summa Kortfristiga fordringar		4 867 768	3 894 388
Summa Omsättningstillgångar		4 867 768	3 894 388
Summa Tillgångar		54 157 753	54 509 856

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 668 004	1 668 004
Fond för yttre underhåll	4 322 161	3 957 561
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 990 165	5 625 565

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 103 000	5 485 582
Årets resultat	378 017	-1 017 982
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 481 017	4 467 600

Summa Eget kapital	10 471 182	10 093 165
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	28 959 491	39 329 491
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		28 959 491	39 329 491

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 265 000	3 435 000
Leverantörsskulder		290 586	598 569
Skatteskulder	Not 11	108 824	66 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	52 769	42 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 009 902	945 369
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 727 081	5 087 200

Summa Skulder		43 686 572	44 416 691
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		54 157 753	54 509 856
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 649 786	162 890
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 325 483	1 362 393
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 325 483	1 362 393
Erhållen ränta	993	4 912
Erlagd ränta	-1 274 838	-1 142 312
Utrangering fönster	0	430 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 701 424	818 116
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 541	61 155
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-188 044	-189 536
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-204 585	-128 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 496 839	689 735
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-11 678 870
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-11 678 870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	12 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 000	-602 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	11 397 200
Årets kassaflöde	956 839	408 065
Likvida medel vid årets början	3 450 017	3 041 953
Likvida medel vid årets slut	4 406 856	3 450 017



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:	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	38 349 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	6 965 772	6 634 128
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	156 000	156 000
	Hyror lokaler	8 400	8 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	370 500	361 200
	Övriga primära intäkter	24 317	11 152
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 524 989	7 170 880
	Hysesbortfall	-16 275	-16 100
	<i>Summa</i>	-16 275	-16 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 508 714	7 154 780

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-792 571	-737 951
	Snö och halk-bekämpning	-96 476	-126 028
	Reparationer	-690 241	-846 751
	Planerat underhåll	-63 400	-881 631
	Försäkringsskador	-52 636	-477 104
	El	-204 604	-219 230
	Uppvärmning	-872 799	-861 259
	Vatten	-490 442	-414 454
	Sophämtning	-191 986	-179 826
	Fastighetsförsäkring	-182 580	-144 346
	Kabel-TV och bredband	-303 404	-301 133
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-367 530	-363 720
	Övriga driftkostnader	-10 109	-1 324
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 318 776	-5 554 757

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 314	-8 357
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 487	-23 414
	Administrationskostnader	-28 686	-38 491
	Extern revision	-21 325	-17 200
	Konsultkostnader	-2 700	-84 163
	Medlemsavgifter	-39 200	-39 200
	Föreningsverksamhet	-10 235	-8 489
	Övriga förvaltningskostnader	-15 843	-2 384
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-147 791	-221 697
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 500	-54 600
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-6 500	-600
	Sociala avgifter	-12 288	-10 427
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 788	-69 127
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 immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 303 301	-1 340 212
	Avskrivning på markanläggning	-22 182	-22 182
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 325 483	-1 362 393

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 004 262	55 329 379
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 987 000	1 987 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	473 692	473 692
	Årets investeringar	0	10 674 883
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-690 133
	Omklassificeringar	0	690 133
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 464 954	68 464 954
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 849 486	-17 177 226
	Årets avskrivningar	-1 325 483	-1 362 393
	Omklassificeringar	0	690 133
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 174 969	-17 849 486
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 289 985	50 615 468
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 376 000	53 776 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	789 000	719 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 840 000	11 440 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	72 000	61 000
	<i>Summa</i>	67 077 000	65 996 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 859 000	47 859 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 859 000	47 859 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 406 856	3 450 017
	Övriga fordringar	61 188	60 461
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 468 044	3 510 478
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	398 254	382 456
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	398 254	382 456

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	4,19%	2027-09-24	12 986 291	100 000
Stadshypotek 164-4251	3,61%	2029-01-30	5 790 000	120 000
Stadshypotek 164-4251	3,67%	2029-06-01	2 910 000	60 000
Stadshypotek 164-4251	3,70%	2028-06-01	4 818 200	100 000
Stadshypotek 164-4251	2,98%	2027-03-01	2 895 000	60 000
Swedbank	1,00%	2026-01-23	12 825 000	100 000
			42 224 491	540 000

Långfristig del	28 959 491
Nästa års amortering av långfristig skuld	440 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 825 000
Kortfristig del	13 265 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	540 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	108 824	66 038
<i>Summa Skatteskulder</i>	108 824	66 038

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	309	0
Inre fond	37 313	38 066
Övriga kortfristiga skulder	15 148	4 159
<i>Summa Övriga skulder</i>	52 769	42 225

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	649 811	567 666
Upplupna räntekostnader	195 541	197 617
Övriga upplupna kostnader	164 550	180 086
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 009 902	945 369

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

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 Smörkransen i Östersund, org.nr. 716414-6081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smörkransen i Östersund för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Smörkransen i Östersund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Susanna Östlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 09:23:51



Erika Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:00:28



Joel Oskarsson Palmius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:40:50



Emma Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:50:18



Victoria Lehnberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:50:49



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:48:09



Revisionsberättelse 2025

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

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:47:42



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.