







Årsredovisning 2025

HSB brf Instrumentmakaren i Östersund

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Instrumentmakaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0859 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Instrumentmakaren 3,6,10	1942-01-01	1942 och 1944
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
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 874
1	lokaler (hyresrätt)	26
27	p-platser	0
Totalt 82 objekt		**2 900**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Erik Persson	Ordförande	
Maud Nilsson	Ledamot	
Bodil Hansson	Ledamot HSB	2026-04-02
Nadia Edfalk	Ledamot	
Emma Ohlsson	Ledamot	
Adam Kraft	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maud Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas av Erik Persson, Maud Nilsson och Nadja Edfalk, två i förening.

Revisorer har varit: Bengt Åke Enerlöf vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-06. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var fyllnadsval i styrelsen. Stämman beslutade enhälligt att anta förslaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +8% 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 2025-09-01, varvid planen uppdaterades.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Ny tvättmaskin 9 A. Underhåll badkar i spa. Bokningssystem samt nya dörrar till tvättstuga 9 C och samlingsrum.
2021	Besiktning och filmning av stammar. Reparation av grind.
2024	Relining har genomförts, föreningen har bytt ut kodläsare vid ytterdörrarna, iordningsställt SPA-delen samt genomfört OVK besiktning.
2025	Renoverat uthyrningslägenhet och toalett storgatan 9a köpt in en massagestol till relaxen installerat luftavfuktare i stora torkrummet på storgatan 9a. Bytt belysning i trapphus.

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

Årtal	Åtgärd
2027	Putsning av fasaden och byte av balkonger samt byte av vissa altandörrar och målning utsida fönster
2028	Målning av trapphus

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Dokument-ID 092221155557574823312 Signerat EP, NE, EO, MN, AK, BÅE, CA

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	149	163	176	148	168
Skuldsättning, kr/kvm	561	588	606	772	798
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	566	594	612	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	269	246	234	229	228
Årsavgifter, kr/kvm	842	811	739	684	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	887	841	772	736	727
Nettoomsättning, tkr	2 571	2 439	2 239	2 133	2 109
Resultat efter finansiella poster, tkr	-346	194	334	253	309
Soliditet, %	70	72	71	66	64

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Förlusten är huvudsakligen hänförlig till genomförda underhållsåtgärder under året och kostnader för reparationer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten har över tid påvisat positivt resultat och uppgår för året till 22 209 kr. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgifterna med 8 % 2026.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	99 180	0	0	99 180
Underhållsfond, kr	4 718 665	0	56 067	4 774 732
S:a bundet eget kapital, kr	**4 817 845**	**0**	**56 067**	**4 873 912**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	798 735	194 499	-56 067	937 167
Årets resultat, kr	194 499	-194 499	-346 436	-346 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**993 234**	**0**	**-402 503**	**590 731**
S:a eget kapital, kr	**5 811 079**	**0**	**-346 436**	**5 464 643**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 304 000 kr samt ianspråktagande skett med 247 933 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	993 234
Årets resultat, kr	-346 436
Reservation till underhållsfond, kr	-304 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	247 933
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**590 731**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**590 731**

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	2 575 042	2 439 308
Summa Rörelseintäkter		**2 575 042**	**2 439 308**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 491 261	-1 883 878
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 946	-78 570
Personalkostnader	Not 5	-28 367	-51 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-284 798	-252 498
Summa Rörelsekostnader		**-2 898 372**	**-2 266 540**
Rörelseresultat		**-323 330**	**172 768**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 904	50 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 010	-29 014
Summa Finansiella poster		**-23 106**	**21 731**
Resultat efter finansiella poster		**-346 436**	**194 499**
Resultat före skatt		**-346 436**	**194 499**
Årets resultat		**-346 436**	**194 499**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 497 706	5 782 504
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	48 375	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**5 546 081**	**5 782 504**
Summa Anläggningstillgångar		**5 546 081**	**5 782 504**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15	7 748
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	725 329	751 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	191 467	186 790
Summa Kortfristiga fordringar		**916 810**	**946 051**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 330 700	1 300 797
Summa Kortfristiga placeringar		**1 330 700**	**1 300 797**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 491	3 367
Summa Kassa och bank		**4 491**	**3 367**
Summa Omsättningstillgångar		**2 252 001**	**2 250 215**
Summa Tillgångar		**7 798 083**	**8 032 719**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 180	99 180
Fond för yttre underhåll		4 774 732	4 718 665
Summa Bundet eget kapital		**4 873 912**	**4 817 845**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		937 167	798 735
Årets resultat		-346 436	194 499
Summa Fritt eget kapital		**590 731**	**993 234**
Summa Eget kapital		**5 464 643**	**5 811 079**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 626 028	1 706 028
Leverantörsskulder		313 953	113 844
Skatteskulder		12 495	5 620
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	74 919	84 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	306 045	311 327
Summa Kortfristiga skulder		**2 333 440**	**2 221 640**
Summa Skulder		**2 333 440**	**2 221 640**
Summa Eget kapital och skulder		**7 798 083**	**8 032 719**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-323 330	172 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	284 798	252 498
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**284 798**	**252 498**
Erhållen ränta	30 967	52 179
Erlagd ränta	-54 956	-21 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-62 521**	**455 546**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 360	-18 552
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	194 745	-11 993
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**213 105**	**-30 545**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**150 584**	**425 001**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-48 375	-2 828 060
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-48 375**	**-2 828 060**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-80 000	-51 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-80 000**	**-51 200**
Årets kassaflöde	**22 209**	**-2 454 259**
Likvida medel vid årets början	**1 997 431**	**4 451 690**
Likvida medel vid årets slut	**2 019 640**	**1 997 431**

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.
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	1 225 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 möte 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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 341 704	2 251 608
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	76 282	79 335
Hyror lokaler	24 444	24 072
Hyror garage och parkeringsplatser	84 240	68 040
Hyror förbrukningsbaserad	2 865	2 985
Övriga primära intäkter	46 766	13 268
Summa Bruttoomsättning	**2 576 301**	**2 439 308**
Hyresbortfall	-1 259	0
Summa	**-1 259**	**0**
Summa Nettoomsättning	**2 575 042**	**2 439 308**

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, kabeltv och bredband.

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-510 540	-533 904
Snö och halk-bekämpning	-9 703	-32 428
Reparationer	-301 257	-201 939
Planerat underhåll	-247 933	-25 000
Försäkringsskador	-267 040	-15 078
El	-176 643	-176 627
Uppvärmning	-402 106	-386 364
Vatten	-184 575	-151 074
Sophämtning	-115 857	-103 831
Fastighetsförsäkring	-51 457	-45 958
Kabel-TV och bredband	-121 101	-120 083
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 676	-85 083
Övriga driftkostnader	-8 374	-6 510
Summa Driftskostnader	**-2 491 261**	**-1 883 878**

Dokument-ID 09222115557574823312 Signerat EP, NE, EO, MN, AK, BÅE, CA

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 500	-2 547
	Administrationskostnader	-15 757	-11 362
	Extern revision	-19 000	-14 500
	Medlemsavgifter	-24 200	-24 200
	Föreningsverksamhet	-460	0
	Övriga förvaltningskostnader	-32 029	-25 961
	Summa Övriga externa kostnader	**-93 946**	**-78 570**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-19 000	-37 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-3 000	-4 500
	Sociala avgifter	-4 867	-8 594
	Summa Personalkostnader	**-28 367**	**-51 594**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-284 798	-252 498
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-284 798**	**-252 498**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 355 061	8 481 571
	Ingående anskaffningsvärde mark	69 500	69 500
	Årets investeringar (fg år relining, passersystem)	0	2 873 490
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**11 424 561**	**11 424 561**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 642 057	-5 389 559
	Årets avskrivningar	-284 798	-252 498
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 926 855**	**-5 642 057**
	Utgående redovisat värde	**5 497 706**	**5 782 504**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 600 000	21 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	110 000	109 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 172 000	7 071 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	48 000	44 000
Summa	**33 930 000**	**28 424 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	7 183 000	7 183 000
Varav i eget förvar	-1 923 000	-1 923 000
Ställda säkerheter	**5 260 000**	**5 260 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	45 430
	Årets investeringar	48 375	0
	Omklassificering till byggnad	0	-45 430
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**48 375**	**0**

Föreningen planerar fasad- och balkongrenovering. Vid balansdagen inväntas anbud och projektets totala kostnad är ännu inte fastställd. Färdigställande beräknas ske under 2027. Finansiering kan komma att ske genom upptagande av nya lån och/eller justering av årsavgifterna. Något beslut om finansiering eller avgiftsförändringar har dock ännu inte fattats.

Dokument-ID 092221155557574823312 Signerat EP, NE, EO, MN, AK, BÅE, CA

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	684 449	693 266
	Övriga fordringar	40 880	58 247
	Summa Övriga fordringar	**725 329**	**751 513**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	54 309	51 457
	Upplupna ränteintäkter	2 993	5 056
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 165	130 277
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**191 467**	**186 790**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Länsförsäkringar Bank 3 mån	1 330 700	1 300 797
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 330 700**	**1 300 797**

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,90%	2026-04-30	1 626 028	80 000
			1 626 028	**80 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 626 028
Kortfristig del	1 626 028

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	74 919	84 821
	Summa Övriga skulder	**74 919**	**84 821**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	209 446	217 571
	Upplupna räntekostnader	7 859	10 805
	Övriga upplupna kostnader	88 740	82 951
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**306 045**	**311 327**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret slut.

Årsredovisningens innehåll färdigställdes 2026-04-08.

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 Instrumentmakaren i Östersund, org.nr. 793200-0859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Åke Enerlöf
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Erik Persson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:51:57

Nadia Edfalk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:49:50

Emma Ohlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:01:07

Maud Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:04:12

Adam Kraft
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:55:12

Bengt Åke Enerlöv
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:51:12

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:04:05

Revisionsberättelse 2025

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

Bengt Åke Enerlöv
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 21:46:15

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:02:54

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.