



Årsredovisning 2025

HSB brf Iden i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Iden i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0826 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Iden 1,6	1943-06-27	1944
Iden 4,7	1943-01-01	1942

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
14	förråd	110
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 496
3	lokaler (hyresrätt)	228
50	p-platser	0
Totalt 131 objekt		3 834

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 45 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Nord	Ordförande
Daniel Öman	Ledamot
Christer Wedin	Ledamot HSB
Emilia Berglöf	Ledamot
Vilgot Koivisto Larsson	Ledamot
Pontus Jonsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emilia Persson Berglöf, Vilgot Larsson och Pontus Jonsson.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna Pontus Jonsson, Bengt Nord och Daniel Öman.

Revisorer har varit: Jimmy Jonsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maya Westlund, ordförande och Johanna Thofeldt, ledamot vald vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%. En förändring av årsavgiften med +3% 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. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2026.

Under året har endast mindre åtgärder gjorts på fastigheterna, det har bytts ett par dörrar och åtgärdats några entrétak. Sen har det som var kvar från takbesiktningen färdigställt. Dessa mindre kostnader tillsammans med att vi haft ett gynnsamt väder gör att får ett bättre resultat än vi budgeterat. Denna förbättring av ekonomin kommer att behövas kommande år då vi har större kostnader som ligger i underhållsplanen.

Förändringar i lånen:

Lånen som löpte ut under december lades om hos Danske Bank och båda bands på 2 år.

Individuell mätning debitering (IMD)

Föreningen har sedan 2020 IMD EL och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Installerat 4 st laddstolpar nedanför Rådhusgatan 80. Monterat 2 st ståldörrar till källare. Fortsatta mindre åtgärder efter takbesiktning.
2024	Återställt asfalt & kantsten på gården efter balkongbygget och installationen av nya värmecentraler. Radonmätning. Åtgärdat delar av åtgärdsplaner takbesiktning genomförd 2023-06-28. Byte av tvättmaskin på Förlandsgränd 4
2023	Antal undercentraler har utökats från 1 till 4 så varje hus har fått varsin. 3 Källardörrar är bytta, Förlandsgränd 4 A på gavlarna och Ringvägen 3 på gaveln. Takbesiktning genomförd. Förberett för laddstationer på parkeringar vid Ringvägen och Rådhusgatan.
2022	Byggt 63 inglasade balkonger av och med Balco. Installation av jordfelsbrytare i alla lägenheter.
2021	Installerat sensorstyrd belysning i trapphusen och bytt till LED. Visning av balkongmodulen av Balco för alla medlemmar. Iordningsställt övernattningslägenheten för uthyrning. Hyvlat bort asfalt vid entrédörrarna Förlandsgränd 4B och 4C för att kunna öppna dörren bättre under vintern. Lagat tak på Förlandsgränd 4C. Bytt vindsdörrar på Rådhusgatan 76 A och B. Åtgärdat anmärkningarna vid OVK-besiktning. En ny tvättmaskin inköpt till Rådhusgatan 76.
2020	Renovering av tvättstuga Förlandsgränd färdigställdes. Påbörja iordningsställandet av en övernattningslägenhet. Uppfräschning av Verkstad/Hobbyrum som står till medlemmarnas förfogande. Undersökt möjligheten att bygga om balkongerna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhållsplanen för att se till att man åtgärdar de mest nödvändiga underhållspunkterna samtidigt som man fokuserar på att bygga en starkare finansiell ställning. Därmed ligger inga större projekt planerade tills vidare.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	375	131	81	0	235
Skuldsättning, kr/kvm	7 039	7 250	7 407	7 193	1 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 719	7 860	8 030	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	8	10	2
Energikostnad, kr/kvm	268	261	261	226	228
Årsavgifter, kr/kvm	1 234	1 141	1 053	765	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	90	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 226	1 174	1 064	1 115	791
Nettoomsättning, tkr	4 700	4 450	4 034	3 074	3 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	472	-411	-649	-877	159
Soliditet, %	17	15	16	14	57

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	128 780	0	0	128 780
Underhållsfond, kr	4 593 031	0	233 582	4 826 612
S:a bundet eget kapital, kr	4 721 811	0	233 582	4 955 392
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	789 863	-411 120	-233 582	145 162
Årets resultat, kr	-411 120	411 120	472 423	472 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	378 743	0	238 841	617 585
S:a eget kapital, kr	5 100 554	0	472 423	5 572 977

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 418 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	378 744
Årets resultat, kr	472 423
Reservation till underhållsfond, kr	-296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 418
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	617 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	617 585
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 699 541	4 357 031
Övriga rörelseintäkter		42 960	93 071
Summa Rörelseintäkter		4 742 502	4 450 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 245 115	-2 598 748
Övriga externa kostnader	Not 4	-131 049	-90 323
Personalkostnader	Not 5	-97 763	-92 474
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-902 796	-907 501
Summa Rörelsekostnader		-3 376 723	-3 689 047
Rörelseresultat		1 365 778	761 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 820	3 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-895 175	-1 176 049
Summa Finansiella poster		-893 355	-1 172 175
Resultat efter finansiella poster		472 423	-411 120
Resultat före skatt		472 423	-411 120
Årets resultat		472 423	-411 120



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 830 424	32 698 193
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 830 424	32 698 193
Summa Anläggningstillgångar		31 830 424	32 698 193

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 264	8 844
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 352 362	419 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	212 655	200 545
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 571 280	628 771
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	1 070	623
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 070	623
Summa Omsättningstillgångar		1 572 350	629 394
Summa Tillgångar		33 402 773	33 327 587

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	128 780	128 780
Fond för yttre underhåll	4 826 612	4 593 031
Summa Bundet eget kapital	4 955 392	4 721 811

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	145 162	789 863
Årets resultat	472 423	-411 120
Summa Fritt eget kapital	617 585	378 744

Summa Eget kapital	5 572 977	5 100 554
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 165 685	11 399 750
Summa Långfristiga skulder		15 165 685	11 399 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 820 000	16 079 435
Leverantörsskulder		245 032	177 151
Skatteskulder	Not 13	17 558	3 942
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	70 966	59 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	510 555	507 603
Summa Kortfristiga skulder		12 664 111	16 827 283

Summa Skulder		27 829 796	28 227 033
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		33 402 773	33 327 587
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 365 778	761 055
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	902 796	907 501
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	902 796	907 501
Erhållen ränta	1 820	3 874
Erlagd ränta	-914 173	-1 183 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 356 221	488 666
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 553	69 691
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	115 261	-749 580
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	91 708	-679 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 447 929	-191 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-35 026	-204 550
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 026	-204 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-493 500	-593 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-493 500	-593 100
Årets kassaflöde	919 403	-988 873
Likvida medel vid årets början	371 107	1 359 979
Likvida medel vid årets slut	1 290 509	371 107



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: 5-30 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	3 337 032	3 033 708
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	145 139	125 052
	Årsavgifter övrigt	831 600	831 600
	Hyror lokaler	139 248	128 247
	Hyror garage och parkeringsplatser	180 000	180 000
	Hyror övrigt	28 033	21 191
	Övriga primära intäkter	50 129	53 283
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 711 181	4 373 081
	Avgiftsbortfall	0	-2
	Hyresbortfall	-11 640	-16 048
	<i>Summa</i>	-11 640	-16 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 699 541	4 357 031

I andelstalsfördelad årsavgift ingår värme, vatten, kabeltv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-502 447	-518 734
	Snö och halk-bekämpning	-142 757	-121 012
	Reparationer	-122 852	-396 868
	Planerat underhåll	-62 418	-68 695
	Försäkringsskador	0	-68 286
	El	-189 376	-200 705
	Uppvärmning	-565 453	-624 015
	Vatten	-177 654	-165 683
	Sophämtning	-135 377	-121 679
	Fastighetsförsäkring	-71 899	-61 708
	Kabel-TV och bredband	-149 917	-145 696
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 146	-105 669
	Övriga driftkostnader	-2 818	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 245 115	-2 598 748

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-278	0
	Administrationskostnader	-32 102	-9 082
	Extern revision	-16 375	-14 125
	Konsultkostnader	-44 300	-23 059
	Medlemsavgifter	-27 200	-27 200
	Föreningsverksamhet	-230	-4 469
	Övriga förvaltningskostnader	-10 564	-12 388
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-131 049	-90 323
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-36 572	-54 500
	Revisionsarvode	-1 432	-1 200
	Övriga arvoden	-40 784	-19 900
	Löner och övriga ersättningar	0	-202
	Sociala avgifter	-17 655	-16 672
	Övriga personalkostnader	-1 320	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-97 763	-92 474
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-846 298	-855 265
	Avskrivning på markanläggning	-56 498	-52 236
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-902 796	-907 501

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 531 545	39 531 545
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 000	19 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 843 584	1 639 034
	Årets investering - laddstolpar (fg år asfaltering)	35 026	204 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 429 155	41 394 129
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 695 935	-7 788 435
	Årets avskrivningar	-902 796	-907 501
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 598 731	-8 695 935
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 830 424	32 698 193
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 800 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	965 000	707 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 457 000	8 295 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	216 000	201 000
	<i>Summa</i>	43 438 000	35 203 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 757 000	28 757 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 757 000	28 757 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	35 026	0
	Omklassificering till byggnad	-35 026	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 289 440	370 483
	Övriga fordringar	62 922	48 898
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 352 362	419 381

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	80 532	71 899
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 123	128 646
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	212 655	200 545

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Danske Bank	1 070	623
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 070	623

Not 12	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>
Danske Bank	2,47%	2027-12-01	10 815 200	260 000
Danske Bank	2,49%	2026-12-30	11 400 000	171 500
Danske Bank	2,57%	2027-12-30	4 770 735	160 000
			26 985 935	591 500

Långfristig del	15 165 935
Nästa års amortering av långfristig skuld	420 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 400 000
Kortfristig del	11 820 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	591 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 366 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	17 558	3 942
<i>Summa Skatteskulder</i>	17 558	3 942

2025 | **ÅRSREDOVISNING**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	314	5 866
Inre fond	53 286	53 286
Övriga kortfristiga skulder	17 366	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	70 966	59 152

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	364 888	353 992
Upplupna räntekostnader	22 979	41 977
Övriga upplupna kostnader	122 688	111 634
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	510 555	507 603

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Årsredovisningen har färdigställts 2026-05-19.

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 Brf Iden i Östersund, org.nr. 793200-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Iden 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 Brf Iden 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jimmy Jonsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Bengt Nord

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:11:05



Daniel Öman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:14:04



Emilia Berglöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:11:15



Vilgot Koivisto Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 17:08:55



Pontus Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:09:55



Christer Wedin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:18:17



Jimmy Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 22:22:54



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:45:21



Revisionsberättelse 2025

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

Jimmy Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 22:24:31



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:44:02



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.