



Årsredovisning 2025

HSB brf Blomängen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Blomängen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0669 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormhatten 3	1956-06-11	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej 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
9	lokaler (hyresrätt)	299
1	lägenheter (hyresrätt)	59
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 407
1	garageplatser	24
76	p-platser	0
Totalt 177 objekt		5 789

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 52 st 2 rok, 19 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Helena Åsemar	Ordförande
Johan Karlin	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	HSB Ledamot
Mathias Månsson	Ledamot
Erik August Short	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Åsemar och Johan Karlin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Helena Åsemar, Johan Karlin, Erik Short och Mattias Månsson.

Revisorer har varit: Margareta Andersson vald av föreningen med Lars Edström som suppleant, Revision sker också av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Eva Eriksson, sammankallande och Ulla Eriksson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2024-07-08, varvid planen uppdaterades

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 206 000kr och följer fastställd underhållsplan. Den årlig fastighetsbesiktningen utfördes inte då behov ansågs ej föreligga.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att höja avgift på parkeringsplatser till 175kr.
Styrelsen beslutade att höja avgift på hyreslägenheter med 4%

Senaste 5 år samt innevarande år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Anläggning grillplats. Byten av uttjänta utemöbler.
2022	Installation av 4 nya laddstolpar
2023	Byte av IMD mätare
2024	Påbörjad åtgärd till att förbättra ventilationen i lägenheter för att sänka radonvärden
2025	Föreningen går igenom ventilationssystemet i samtliga lägenheter och rengör kanaler.

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

Föreningen ser över löpande underhåll kontinuerligt och följer en uppdaterad underhållsplan som när behov finns.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	166	186	144	272	252
Skuldsättning, kr/kvm	779	798	821	1 261	1 287
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	834	854	879	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	243	228	227	205	195
Årsavgifter, kr/kvm	811	797	787	655	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	89	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	820	836	795	788	785
Nettoomsättning, tkr	4 739	4 654	4 600	4 541	4 521
Resultat efter finansiella poster, tkr	493	598	367	897	984
Soliditet, %	69	68	65	57	54

*Nyckeltalet årsavgifter/kvm har omberäknats och justerats 2023, 2024 & 2025 och stämmer nu överens med faktiska årsavgifter/kvm.

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	240 920	0	0	240 920
Underhållsfond, kr	5 329 485	0	206 000	5 535 485
S:a bundet eget kapital, kr	5 570 405	0	206 000	5 776 405
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 775 787	598 285	-206 000	6 168 073
Årets resultat, kr	598 285	-598 285	493 042	493 042
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 374 072	0	287 042	6 661 115
S:a eget kapital, kr	11 944 477	0	493 042	12 437 520

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 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	6 374 073
Årets resultat, kr	493 042
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 661 115

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 661 115

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 739 170	4 643 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 245	194 879
Summa Rörelseintäkter		4 744 415	4 838 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 468 928	-3 362 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 663	-213 121
Personalkostnader	Not 6	-66 186	-69 401
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-468 728	-468 164
Summa Rörelsekostnader		-4 111 505	-4 113 575
Rörelseresultat		632 910	724 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 575	4 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 444	-130 689
Summa Finansiella poster		-139 868	-126 490
Resultat efter finansiella poster		493 042	598 285
Resultat före skatt		493 042	598 285
Årets resultat		493 042	598 285

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 813 046	14 281 774
Pågående ventilationsarbete	Not 9	343 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 156 796	14 281 774
Summa Anläggningstillgångar		14 156 796	14 281 774

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		624	3 324
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 349 969	2 919 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	491 086	395 855
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 841 679	3 318 374
Summa Omsättningstillgångar		3 841 679	3 318 374
Summa Tillgångar		17 998 475	17 600 148

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 12	240 920	240 920
Fond för yttre underhåll		5 535 485	5 329 485
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 776 405	5 570 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 168 073	5 775 787
Årets resultat		493 042	598 285
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		6 661 114	6 374 073
Summa Eget kapital		12 437 519	11 944 478

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 509 983	4 616 983
Leverantörsskulder		185 298	159 748
Skatteskulder		307	16 058
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	270 971	293 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	594 398	569 001
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 560 956	5 655 670
Summa Skulder		5 560 956	5 655 670

Summa Eget kapital och skulder		17 998 475	17 600 148
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	632 910	724 775
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	468 728	468 164
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	468 728	468 164
Erhållen ränta	2 575	4 199
Erlagd ränta	-129 333	-131 124
Utrangering Ventilation	6 250	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	981 131	1 066 014
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-102 870	-68 664
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-825	-275 963
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-103 695	-344 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 436	721 387
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Pågående arbete investering ventilation	-350 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-107 000	-137 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 000	-137 000
Årets kassaflöde	420 436	584 387
Likvida medel vid årets början	2 792 128	2 207 741
Likvida medel vid årets slut	3 212 564	2 792 128



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:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 613 704	3 577 872
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	222 450	185 242
	Hyror bostäder	61 464	61 464
	Hyror lokaler	111 736	111 336
	Hyror garage och parkeringsplatser	168 648	145 848
	Hyror förbrukningsbaserad	550 475	547 188
	Hyror övrigt	2 400	2 400
	Övriga primära intäkter	31 294	29 785
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 762 171	4 661 135
	Avgiftsbortfall	-6 062	0
	Hyresbortfall	-16 939	-17 664
	<i>Summa</i>	-23 001	-17 664
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 739 170	4 643 471

I Årsavgift ingår vatten, Tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 245	194 879
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 245	194 879

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-965 281	-945 687
	Snö och halk-bekämpning	-55 864	-152 923
	Reparationer	-339 270	-303 422
	Planerat underhåll	0	-11 790
	Försäkringsskador	-150 229	-99 037
	El	-301 871	-329 687
	Uppvärmning	-771 064	-732 353
	Vatten	-330 824	-260 112
	Sophämtning	-187 516	-187 855
	Fastighetsförsäkring	-102 000	-91 487
	Kabel-TV och bredband	-95 200	-90 668
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-153 005	-157 870
	Övriga driftkostnader	-16 804	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 468 928	-3 362 890

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	0	-6 056
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 440	0
	Administrationskostnader	-17 010	-30 602
	Extern revision	-24 000	-13 875
	Konsultkostnader	0	-37 055
	Medlemsavgifter	-35 000	-35 000
	Övriga förvaltningskostnader	-17 213	-90 533
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-107 663	-213 121

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 521	-48 397
	Revisionsarvode	-3 653	-3 653
	Övriga arvoden	-10 674	-6 525
	Sociala avgifter	-11 338	-10 826
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 186	-69 401

Not 7	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	-382 635	-382 071
	Avskrivning på markanläggning	-86 093	-86 093
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-468 728	-468 164
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 192 842	24 192 842
	Ingående anskaffningsvärde mark	134 000	134 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 823 191	1 823 191
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 150 033	26 150 033
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 868 260	-11 400 096
	Årets avskrivningar	-468 728	-468 164
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 336 987	-11 868 260
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 813 046	14 281 774
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	481 000	474 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	576 000	480 000
	<i>Summa</i>	63 457 000	60 754 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 799 000	14 799 000
	Varav i eget förvar	-1 445 000	-1 445 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 354 000	13 354 000

Not 9	Pågående ventilationsarbete	2025-12-31	2024-12-31
-------	-----------------------------	------------	------------

Pågående ventilationsarbete

Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
Pågående arbete, ventilation	343 750	0
Omklassificering till byggnad	0	0
<i>Summa Pågående ventilationsarbete</i>	343 750	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 212 564	2 792 128
Övriga fordringar	137 405	127 067
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 349 969	2 919 195

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	491 086	395 855
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	491 086	395 855

Not 12	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	240 920	240 920
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	240 920	240 920

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,85%	2026-01-02	2 415 000	60 000
Stadshypotek	3,20%	2026-01-30	2 094 983	62 000
			4 509 983	122 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 509 983
Kortfristig del	4 509 983

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	263 681	268 350
	Övriga kortfristiga skulder	7 290	25 530
	<i>Summa Övriga skulder</i>	270 971	293 880
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	370 165	393 661
	Upplupna räntekostnader	27 491	14 380
	Övriga upplupna kostnader	196 742	160 960
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	594 398	569 001

Årsredovisningen har signerats av styrelsen som är daterad 2026-03-25 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 Blomängen i Östersund, org.nr. 793200-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blomängen 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 Blomängen 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margareta Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Blomängen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573633784**

Helena Åsemar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:13:52



Tina Enheim Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:44:44



Johan Karlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:22:12



Erik August Short

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:11:32



Mathias Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:46:20



Margaretha Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:13:49



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:59:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Blomängen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573862682**

Margaretha Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:14:59



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:58:25



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.