

Årsredovisning

för

Brf Östersundshus nr 21

716414-5273

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Brf Östersundshus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp
i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus,
mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte
annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta
bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 301 061 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-12-19. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-12.
Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt
hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 590 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 061 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pumpmakaren 1, Sprängaren 12 och Borraren 2 i Östersunds kommun. På
fastigheten finns 10 byggnader med 241 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1975.
Fastighetens adress är Pumpmakargränd 1-17 och 2-22 samt Stenhuggargränd 1-25 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland. Hemförsäkring bekostas individuellt av
bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
50	81	74	36	241

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	189	158

Total tomtarea	48 400 kvm
Total bostadsarea	16 069 kvm
Total lokalarea	332 kvm

Årets taxeringsvärde	116 956 000 kr
Fg års taxeringsvärde	110 896 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 181 tkr och planerat underhåll för 111 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer EL	22
Kulverter	89

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Natalia Petersson	Ledamot	2026
William Larsson	Ordförande	2026
Annvor Kristoffersson	Ledamot	2026
Mona Dahlström	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Walfridsson	Suppleant	2026
Anders Bergman	Suppleant	2027
Annika Olofsson	Suppleant	2027
Tommie Westerlund	Suppleant	2027
Bengan Wennberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Revisorer		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB,	Auktoriserad revisor	2026
Tomas Nielsen,	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Kjell	Sammanställande	2026
Rune Lundqvist		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 288 personer och föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-10-01 då den höjdes med 5 %. En balkongavgift på 400 kr per lägenhet tillkom fr.o.m 2019-01-01.

Avsättningen till medlemmarnas inre fond togs bort från och med 2018-10-01, vilket innebär att föreningen får en ökning med ca 2 % i nettoomsättning.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år 23 st)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	12 794	12 299	11 887	11 603
Resultat efter finansiella poster	1 471	-228	671	1 911
Årets resultat	1 471	-228	671	1 911
Soliditet (%)	11	9	9	7
Balansomslutning	70 995	70 995	72 889	77 709
Kassalikviditet (%)	175	161	176	260
Avsätt. till underhållsfond kr/m2	124	124	124	155
Årsavgifter bostäder kr/m2	711	679	658	641
Driftkostnader kr/m2	552	625	565	500
Driftkostn. exkl. underhåll kr/m2	545	545	451	483
Ränta kr/m2	124	137	103	64
Underhållsfond kr/m2	302	194	149	139
Lån kr/m2	3 762	3 857	3 953	4 319
Skuldkvot %	5	5	5	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	714	684	662	645
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 762	3 857	3 953	4 319
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 762	3 857	3 953	4 319
Sparande per kvm (kr/kvm)	197	164	254	238
Räntekänslighet (%)	5	6	6	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	201	187	169
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	1	1	1	1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	899 893	3 119 306	2 316 711	-227 712	6 108 198
Disposition av föregående års resultat:			-227 713	227 713	0
Årets avsätt. underhållsfond		2 000 000			2 000 000
Årets ianspråkt. fond		-111 385	-1 888 615		-2 000 000
Årets resultat				1 471 487	1 471 487
Belopp vid årets utgång	899 893	5 007 921	200 383	1 471 488	7 579 685

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	200 384
årets vinst	1 471 487
	1 671 871

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-111 385
i ny räkning överföres	-216 744
	1 671 871

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 794 048	12 299 067
Övriga rörelseintäkter	3	1 680 742	1 767 180
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 474 790	14 066 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 866 632	-10 043 268
Övriga externa kostnader	5	-439 375	-458 078
Personalkostnader	6	-216 905	-200 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 590 001	-1 589 002
Summa rörelsekostnader		-11 112 913	-12 291 251
Rörelseresultat		3 361 877	1 774 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 514	204 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 999 904	-2 207 116
Summa finansiella poster		-1 890 390	-2 002 709
Resultat efter finansiella poster		1 471 487	-227 713
Resultat före skatt		1 471 487	-227 713
Årets resultat		1 471 487	-227 713

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 727 613	61 205 894
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 984 463	2 075 408
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 416 121	552 690
Summa materiella anläggningstillgångar		63 128 197	63 833 992
Summa anläggningstillgångar		63 128 197	63 833 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 050	3 500
Övriga fordringar	10	77 572	12 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	451 219	465 779
Summa kortfristiga fordringar		531 841	482 165
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	7 335 273	6 678 435
Summa kassa och bank		7 335 273	6 678 435
Summa omsättningstillgångar		7 867 114	7 160 600
SUMMA TILLGÅNGAR		70 995 311	70 994 592

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		899 893	899 893
Fond för yttre underhåll		5 007 921	3 119 306
Summa bundet eget kapital		5 907 814	4 019 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 384	2 316 712
Årets resultat		1 471 487	-227 713
Summa fritt eget kapital		1 671 871	2 088 999
Summa eget kapital		7 579 685	6 108 198
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13 14, 15	58 913 201	60 440 313
Summa långfristiga skulder		58 913 201	60 440 313
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 544 268	1 544 268
Leverantörsskulder		785 900	671 256
Skatteskulder		15 542	710
Övriga skulder	16	654 840	700 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 501 875	1 528 909
Summa kortfristiga skulder		4 502 425	4 446 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 995 311	70 994 592

Kassaflödesanalys	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 361 877	1 774 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 590 001	1 589 002
Erhållen ränteintäkter		168 393	196 052
Erlagd räntekostnader		-2 059 956	-2 187 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 060 315	1 372 455
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-29 670	29 568
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 320	-38 002
Förändring av leverantörsskulder		114 644	6 151
Förändring av kortfristiga skulder		17 041	-115 388
Förändring av skatteskuld fordran		-49 854	5 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 068 156	1 260 278
Investeringsverksamheten			
Investeringar		-884 206	-552 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-884 206	-552 690
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-1 527 112	-1 544 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 527 112	-1 544 268
Årets kassaflöde		656 838	-836 680
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 678 435	7 524 517
Likvida medel vid årets slut		7 335 273	6 687 837

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Garagerenovering	20 år
Motorvärmare garage	20 år
Tvättutrustning	15 år
Utemöbler	12 år
UC	30 år
Radiatorventiler	30 år
Loftgångsdörrar, fönterpartier	40 år
Balkonger och loftgångar	50 år
Fjärrvärme	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Årsavgifter bostäder	11 417 372	10 917 962
Hyror lokaler	366 072	365 590
Hyror garage och parkeringsplatser	1 173 918	1 177 500
Hysesbortfall garage och p-platser	-102 575	-98 795
Hysesbortfall lokaler	-65 340	-65 340
Gemensamhetslokal	4 600	2 150
	12 794 047	12 299 067

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Andrahandsuthyrning	130 050	141 087
Bredbandsavgift	346 977	329 675
Balkonginglasning	1 156 800	1 156 800
Försäkringsersättning	0	41 665
Övriga intäkter, överlåtelse, pant, övernattning	46 917	97 953
	1 680 744	1 767 180

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskötsel Avtal	1 485 141	1 418 554
Fastighetsskötsel Övrigt	84 280	58 463
Snöröjning, sandning, sopning.	365 934	392 340
Serviceavtal Hiss, Port	89 825	103 179
Besiktning hiss, port etc.	9 122	22 389
Larmavtal, bevakning, jour	82 431	79 316
Övriga köpta tjänster	48 380	44 481
Reparationer	1 195 980	1 739 257
Planerat Underhåll	111 335	1 278 995
El	330 040	395 200
Uppvärmning	2 144 869	2 037 996
Vatten	1 094 684	806 082
Avfallshantering	495 462	438 737
Försäkringspremier	290 063	276 608
Kommunikation/Internet	653 526	584 711
Fastighetsskatt	385 560	366 960
	8 866 632	10 043 268

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Förbrukningsmaterial	9 102	10 104
Påminnelse, inkassotjänster	3 643	3 335
Trycksaker	4 938	8 563
Tele/Data/IT	5 040	0
Ersättningar till revisor	28 625	31 625
Övriga förvaltningskostnader	63 530	81 622
Redovisningstjänster	290 881	279 339
Bankkostnader	6 761	2 638
Föreningsavgifter	11 519	22 394
Konstaterade kundförluster	0	18 459
Förbrukningsinventarier	15 336	0
	439 375	458 079

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Styrelsearvoden och övriga ersättningar	174 750	165 750
Sociala kostnader	42 155	35 153
	216 905	200 903

Not 7 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	89 097 315	89 097 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 097 315	89 097 315
Ingående avskrivningar	-27 891 421	-26 413 129
Årets avskrivningar	-1 478 281	-1 478 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 369 702	-27 891 421
Utgående redovisat värde	59 727 613	61 205 894
Taxeringsvärden bostäder	112 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden lokaler	4 956 000	4 896 000
	116 956 000	110 896 000
Bokfört värde byggnader	58 708 963	60 187 244
Bokfört värde mark	1 018 650	1 018 650
	59 727 613	61 205 894

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 028 818	3 028 818
Inköp	20 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 049 593	3 028 818
Ingående avskrivningar	-953 409	-842 699
Årets avskrivningar	-111 720	-110 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 065 129	-953 409
Utgående redovisat värde	1 984 464	2 075 409

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	552 690	0
Inköp	863 431	552 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 416 121	552 690
 Utgående redovisat värde	 1 416 121	 552 690

Not 10 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	77 572	12 886
	77 572	12 886

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Vatten	104 424	83 436
Kabel TV	44 632	87 752
Övriga kostnader/intäkter	264 913	198 461
Upplupna ränteintäkter	37 250	96 129
	451 219	465 778

Not 12 Kassa och Bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handelsbanken	3 066 046	2 534 895
SBAB	2 150 037	2 083 805
Handelsbanken	2 119 190	2 059 735
	7 335 273	6 678 435

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen	52 672 504	54 263 241
	52 672 504	54 263 241

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2025-08-31
Stadshypotek 69875	3,4	2026-01-14	1 283 158	1 247 014
Stadshypotek 70987	3,4	2025-12-11	1 507 538	1 465 662
Stadshypotek 94084	3,89	2026-03-30	7 255 192	7 089 360
Stadshypotek 94451	4,45	2028-07-30	3 036 650	2 968 026
Stadshypotek 94596	3,4	2025-10-02	3 019 494	2 968 026
Stadshypotek 95113	3,64	2028-01-30	11 570 000	11 310 000
Stadshypotek 96447	2,78	2026-12-01	21 204 149	20 716 697
Stadshypotek 97580 (91716)	2,9	2025-12-01	2 615 053	2 471 053
Stadshypotek 96125	3,23	2029-09-30	1 417 882	1 354 582
Stadshypotek 96448	2,78	2026-12-01	6 300 508	6 155 668
Stadshypotek 96554	3,58	2028-12-30	1 775 537	1 722 537
Stadshypotek 96555	3,47	2027-12-30	999 420	988 844
			61 984 581	60 457 469

Enligt lånespecifikation ovan finns åtta lån med villkorsändringsdag under år 2025-2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2025-2026. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	76 020 152	76 020 152
	76 020 152	76 020 152

Not 16 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmars reparationsfond	651 930	665 452
Sociala avgifter och skatt	0	2 456
	651 930	667 908

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostander	240 362	300 414
Hysesintäkter och avgifter	1 094 041	1 077 643
El	28 432	24 022
Värme	101 726	92 778
Avfallshantering	7 314	4 051
Revision	30 000	30 000
	1 501 875	1 528 908

Not 18 Rapport om årsredovisningens färdigställande

Rapport om årsredovisningens färdigställande fick sitt slutgiltiga datum 2025-12-19

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades

Östersund

William Larsson
Ordförande

Natalia Pettersson

Mona Dahlström

Annvor Kristoffersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Caroline Nilsson
Auktoriserad revisor

Tomas Nielsen
Föreningsvald revisor

Verifikat

Titel: Påskrift Årsredovisning Brf Östersundshus nr 21

ID: d3b1e240-df30-11f0-930b-d5bc2e02e9b3

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-12-22

Underskrifter

Anvor Kridtoffersson
annvor@kristoffersson.se
Signerat: 2025-12-22 15:03 BankID 195809088221, Annvor Caroline Kristoffersson

Mona Dahlström
mona.dahlstrom33@gmail.com
Signerat: 2026-01-07 18:56 BankID 197412058229, MONA DAHLSTRÖM

Tomas Nielsen
tompa.nielsen@gmail.com
Signerat: 2026-01-07 20:41 BankID 198411068219, TOMAS NIELSEN

William Larsson
williamlarsson11@hotmail.com
Signerat: 2026-01-07 18:56 BankID 198612286651, William Roland Alexander Larsson

Natalia Pettersson
natalia.vera.maximova@gmail.com
Signerat: 2026-01-07 18:57 BankID 197304243749, Natalia Pettersson

Caroline Nilsson
caroline.nilsson2@se.ey.com
Signerat: 2026-01-15 14:06 BankID 199305272586, Anna Marie Caroline Nilsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
716414-5273 Brf Östersundshus nr 21 för 20240901-20250831 för underskrift.pdf	149.5 kB	c504 1e12 cdce de3d 0e29 6687 3386 3fc6 ab81 b4f4 e803 9c19 c92c 8f8a ddea 2b6e

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-12-22	14:43	Skapat Sofia Elfwing, Fastighetssnabben 5561977033. IP: 213.141.83.69
2025-12-22	15:03	Signerat Anvor Kridtoffersson Genomfört med: BankID av Annvor Caroline Kristoffersson, 195809088221. IP: 193.13.65.190
2026-01-07	18:56	Signerat William Larsson Genomfört med: BankID av William Roland Alexander Larsson, 198612286651. IP: 212.247.248.248
2026-01-07	18:56	Signerat Mona Dahlström Genomfört med: BankID av MONA DAHLSTRÖM, 197412058229. IP: 212.247.248.248

Händelser

2026-01-07	18:57	Signerat Natalia Pettersson Genomfört med: BankID av Natalia Pettersson, 197304243749. IP: 212.247.248.248
2026-01-07	20:41	Signerat Tomas Nielsen Genomfört med: BankID av TOMAS NIELSEN, 198411068219. IP: 212.247.248.169
2026-01-15	14:06	Signerat Caroline Nilsson Genomfört med: BankID av Anna Marie Caroline Nilsson, 199305272586. IP: 78.82.19.28



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.21