



Årsredovisning 2025

HSB brf Tekakan i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Tekakan i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-6107 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tekakan 1	1982-11-01	1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 738
43	garageplatser	645
34	p-platser	0
1	kvartershus	202
Totalt 147 objekt		6 585

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 23 st 2 rok, 14 st 3 rok, 24 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Hafstad	Ordförande
Tomas Bjuhr	Ledamot
Linn Norberg	Ledamot
Anders Eriksson	Ledamot
Emma Fastén	Ledamot
Haidie Gillberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Bjuhr, Anders Eriksson, Emma Fastén och Haidie Gillberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Anders Hafstad, Tomas Bjuhr och Emma Fastén.

Revisorer har varit: Urban Henrixon vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Susanne Söderström (sammankallande), Max Hallström och Marie-Louise Andersson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9,3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-31, varvid planen uppdaterades.

Styrelsen har haft sex ordinarie styrelsemöten, ett extra styrelsemöte för fastställande av budget, fyra arbetsmöten samt en årsstämma med efterföljande konstituerande möte.

Föreningen har haft två städdagar, en under våren och en under hösten.

Föreningen har genomfört en brandskyddskontroll.

En brand utbröt i en av föreningens lägenheter i ett av höghusen. Inga människor kom till skada men en renovering av

bostaden krävdes.

En av föreningens lägenheter drabbades av ett skadedjursangrepp som krävde sanering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av lägenhetsdörrar i höghusen. Infört digitalt boknings- och informationssystem. Byte av belysning i höghusens entréer.
2024	Radonmätning utförd utan anmärkning våren 2024. OVK utförd hösten 2024. Takrenovering del 1 utifrån takbesiktning genomförd sommaren 2024. Utbildning HLR och hjärtstartare 240527. Uppdaterad underhållsplan färdigställdes Oktober 2024. Föreningen har under året haft två städdagar 240525 och 240914. Montering av utomhusbelysning vid nedre tvättstugan i trygghetsskapande syfte. Montering av lyse med rörelsesensor i återvinningsrum. Besiktning av skyddsrum utan anmärkning våren 2024.
2023	Montering av förlängningshuvar.
2022	Färdigställande av ventilationsarbete höghus, Iordningsställande av skyddsrum. Byte av ytterdörrar i radhus- och låghusdelar (31 st.) Övergång till individuell el-mätning IMD. Larm har installerats i höghusens hissar. Två laddstolpar (4 uttag) för elbilar har installerats.
2021	Byte av ventilation höghus

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av häck längs områdets yttre delar. Planerat byte av värmekulvert (kan ske under en tvåårsperiod). Motvovärmaruttag byte/uppdatering. Målningsunderhåll, ej fasader.
2027	Planerat byte av värmekulvert. Planerat underhåll fasad gemensamma utrymmen. Rensning av ventilationskanaler.
2028	Planerat underhåll fönsterbyte, del 1.
2029	Planerat underhåll fönsterbyte, del 2.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	256	185	184	139	191
Skuldsättning, kr/kvm	2 346	2 411	2 477	2 918	2 992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 692	2 767	2 843	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	199	197	192	184	175
Årsavgifter, kr/kvm	911	838	740	662	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	792	697	742	688
Nettoomsättning, tkr	5 560	5 153	4 589	4 257	3 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 131	565	509	136	496
Soliditet, %	41	38	37	34	27

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	861 000	0	0	861 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 426 631	0	495 000	6 921 631
S:a bundet eget kapital, kr	7 287 631	0	495 000	7 782 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 858 757	564 525	-495 000	2 928 281
Årets resultat, kr	564 525	-564 525	1 130 635	1 130 635
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 423 282	0	635 635	4 058 916
S:a eget kapital, kr	10 710 913	0	1 130 635	11 841 547

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 423 282
Årets resultat, kr	1 130 635
Reservation till underhållsfond, kr	-495 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 058 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 058 917
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 559 942	5 152 512
Övriga rörelseintäkter		647	60 182
Summa Rörelseintäkter		5 560 590	5 212 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 129 862	-3 532 510
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 073	-118 257
Personalkostnader	Not 5	-114 326	-129 477
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-557 725	-547 512
Övriga rörelsekostnader		-40 043	0
Summa Rörelsekostnader		-3 976 030	-4 327 756
Rörelseresultat		1 584 560	884 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 430	11 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 355	-332 035
Summa Finansiella poster		-453 925	-320 413
Resultat efter finansiella poster		1 130 635	564 525
Resultat före skatt		1 130 635	564 525
Årets resultat		1 130 635	564 525



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	21 585 327	20 821 073
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 585 327	20 821 073
Summa Anläggningstillgångar		21 585 327	20 821 073

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1	5 118
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	6 614 112	6 677 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	348 055	318 114
Summa Kortfristiga fordringar		6 962 168	7 000 477
Summa Omsättningstillgångar		6 962 168	7 000 477

Summa Tillgångar		28 547 494	27 821 550
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	861 000	861 000
Fond för yttre underhåll	6 921 631	6 426 631
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 782 631	7 287 631
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 928 281	2 858 757
Årets resultat	1 130 635	564 525
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 058 917	3 423 281
Summa Eget kapital	11 841 548	10 710 912

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 382 659	11 817 859
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 382 659	11 817 859
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 066 708	4 061 524
Leverantörsskulder		162 028	242 307
Skatteskulder	Not 11	80 452	49 411
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	303 011	339 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	711 088	600 502
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 323 288	5 292 779
Summa Skulder		16 705 947	17 110 638
Summa Eget kapital och skulder		28 547 494	27 821 550



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 584 560	884 938
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	557 725	547 512
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	557 725	547 512
Erhållen ränta	1 430	11 622
Erlagd ränta	-468 717	-319 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 674 998	1 124 573
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 316	10 822
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 687	-106 190
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	25 371	-95 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 700 369	1 029 205
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 321 979	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 321 979	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-430 016	-430 016
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 016	-430 016
Årets kassaflöde	-51 625	599 189
Likvida medel vid årets början	6 602 839	6 003 650
Likvida medel vid årets slut	6 551 214	6 602 839



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 952 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	4 803 780	4 395 024
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	241 702	234 416
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	180 360	180 360
	Hyror garage och parkeringsplatser	288 000	288 000
	Hyror förbrukningsbaserad	1 389	3 007
	Övriga primära intäkter	49 311	55 506
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 564 542	5 156 312
	Hyresbortfall	-4 600	-3 800
	<i>Summa</i>	-4 600	-3 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 559 942	5 152 512

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-665 684	-736 791
	Snö och halk-bekämpning	-76 243	-104 532
	Reparationer	-227 360	-354 923
	Planerat underhåll	0	-103 543
	Försäkringsskador	-70 284	-116 067
	El	-264 050	-299 156
	Uppvärmning	-730 274	-721 490
	Vatten	-313 374	-278 940
	Sophämtning	-158 692	-195 447
	Fastighetsförsäkring	-112 844	-101 910
	Kabel-TV och bredband	-211 916	-205 556
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-276 346	-274 273
	Övriga driftkostnader	-22 794	-39 882
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 129 862	-3 532 510

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	-41 132	-25 677
	Administrationskostnader	-6 616	-22 708
	Extern revision	-15 025	-14 800
	Konsultkostnader	-14 547	-7 050
	Medlemsavgifter	-28 700	-28 700
	Föreningsverksamhet	-11 168	-4 910
	Övriga förvaltningskostnader	-16 886	-14 412
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-134 073	-118 257

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 526	-97 350
	Revisionsarvode	-4 250	-4 250
	Övriga arvoden	-5 000	0
	Sociala avgifter	-21 550	-18 502
	Övriga personalkostnader	0	-9 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 326	-129 477

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	-553 974	-543 761
	Avskrivning på markanläggning	-3 751	-3 751
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-557 725	-547 512

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 740 268	29 740 268
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 175 800	1 175 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	37 511	37 511
	Årets investering säkerhetsdörrar & passersystem	1 362 022	0
	Omklassificeringar	-142 300	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 173 301	30 953 579
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 132 506	-9 584 994
	Årets avskrivningar	-557 725	-547 512
	Omklassificeringar	102 257	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 587 974	-10 132 506
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 585 327	20 821 073
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 824 000	37 824 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	807 000	1 047 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 886 000	8 675 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	590 000	506 000
	<i>Summa</i>	49 107 000	48 052 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 185 000	27 185 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 185 000	27 185 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 551 214	6 602 839
	Övriga fordringar	62 898	74 406
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 614 112	6 677 245
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 055	318 114
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	348 055	318 114

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,60%	2026-10-30	4 335 200	80 000
Stadshypotek	2,80%	2027-10-30	7 482 659	100 000
Stadshypotek	2,67%	2026-12-01	3 631 508	250 016
			15 449 367	430 016
Långfristig del			7 382 659	
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 966 708	
Kortfristig del			8 066 708	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			430 016	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 720 064	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,27%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	80 452	49 411
<i>Summa Skatteskulder</i>	80 452	49 411

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	18 301	12 345
Inre fond	284 710	326 690
<i>Summa Övriga skulder</i>	303 011	339 035

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	428 659	380 112
Upplupna räntekostnader	41 889	55 251
Övriga upplupna kostnader	240 541	165 139
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	711 088	600 502

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tekakan i Östersund, org.nr. 716414-6107

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tekakan 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. Risker 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, förfälskning, 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 Tekakan 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

Urban Henrixon
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anders Hafstad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:54:55



Linn Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:54:21



Tomas Bjuhr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:54:35



Anders Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:06:12



Emma Fastén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:54:43



Urban Henrixon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:56:53



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:38:53



Revisionsberättelse 2025

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

Urban Henrixon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:59:00



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:38:17



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.