



Årsredovisning 2025

HSB brf Russinbullen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Russinullen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-7683 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smörkransen 2	1984-04-09	1984
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
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 543
28	p-platser	0
67	garage	1 005
Totalt 162 objekt		8 548

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 4 rok, 30 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Lars Backus	Ordförande	
Mats Kristiansson	Ledamot	
Jennie Jonsson	Ledamot	
Joakim Svensberg	Ledamot	
Emil Nilsson	Ledamot	
Daniel Olsson	Ledamot	
Bodil Hansson	HSB Ledamot	2025-05-28
Daniel Woxberg	HSB Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Backus, Mats Kristiansson och Emil Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Kristiansson, Lars Backus och Joakim Svensberg.

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

Valberedning har varit: Per Claréus (sammankallande) och Ylva Hadarsdotter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

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 2024-06-17.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Årlig översyn av föreningens lekplatser. Brister åtgärdade. Uppsättande av bommar. Åtgärder efter utförd yttre besiktning.
2021	Åtgärder efter utförd yttre besiktning. Av HSB utförd årlig översyn av föreningens lekplatser. Byte av samtliga vattenutkastare med avstängare.
2022	Påbörjat takbyte. Fyra hus klara. Upprättande av 2 stycken laddplatser för elbilar. Renovering av kvarterslokal Utbyte av värmepumpar.
2023	Ettav 2 av 4 takbyte har genomförts
2024	Ettav 3 av 4 takbyte har genomförts
2025	Ettav 4 av 4 takbyte har genomförts
2025	Genomfört OVK. Omdragning av närverkskabel. Asfaltering av infarten till området. Radonmätning blev klart i slutet av 2025. Insamling av radonpuckar 5-6 januari 2026

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2031	Ettavvis fönsterbyte av samtliga lägenheter.
2026-2031	Utbyte och målning fasad på garagen.
2026-2031	Installering av fler laddplatser för el/hybridbilar.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	169	178	217	214
Skuldsättning, kr/kvm	3 188	3 247	3 315	3 383	3 472
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 613	3 680	3 756	3 833	3 935
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	185	175	163	173	170
Årsavgifter, kr/kvm	786	749	701	671	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	96	94	87
Totala intäkter, kr/kvm	716	693	646	717	702
Nettoomsättning, tkr	6 118	5 911	5 522	5 401	5 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	532	523	607	614	382
Soliditet, %	34	33	32	31	30

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	1 595 000	0	0	1 595 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 344 775	0	136 984	8 481 760
S:a bundet eget kapital, kr	9 939 775	0	136 984	10 076 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 007 233	522 522	-136 984	4 392 771
Årets resultat, kr	522 522	-522 522	532 138	532 138
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 529 755	0	395 154	4 924 909
S:a eget kapital, kr	14 469 530	0	532 138	15 001 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 399 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 016 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	4 529 756
Årets resultat, kr	532 138
Reservation till underhållsfond, kr	-399 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	262 016
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 924 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 924 910

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	6 118 455	5 840 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 175	86 297
Summa Rörelseintäkter		6 205 630	5 926 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 820 936	-3 624 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 740	-104 683
Personalkostnader	Not 6	-124 670	-123 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-893 474	-925 496
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-8 703
Summa Rörelsekostnader		-4 924 819	-4 786 246
Rörelseresultat		1 280 810	1 140 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 112	177 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 785	-795 349
Summa Finansiella poster		-748 673	-617 750
Resultat efter finansiella poster		532 138	522 525
Resultat före skatt		532 138	522 525
Årets resultat		532 138	522 525

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	40 041 360	36 747 334
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 041 360	36 747 334
Summa Anläggningstillgångar		40 041 360	36 747 334

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 714 558	1 860 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		467 868	307 424
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 182 426	2 167 789
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 297 970	4 397 970
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 297 970	4 397 970
Summa Omsättningstillgångar		3 480 397	6 565 760
Summa Tillgångar		43 521 757	43 313 094

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 595 000	1 595 000
Fond för yttre underhåll	8 481 760	8 344 775
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	10 076 760	9 939 775
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 392 771	4 007 233
Årets resultat	532 138	522 522
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 924 909	4 529 756
Summa Eget kapital	15 001 669	14 469 531

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1213 354 175	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	13 354 175	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 896 176	27 759 351
Leverantörsskulder	360 499	215 739
Skatteskulder	237 722	139 777
Övriga kortfristiga skulder	Not 1318 717	21 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14652 799	707 209
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	15 165 913	28 843 560
Summa Skulder	28 520 088	28 843 560
Summa Eget kapital och skulder	43 521 757	43 313 091



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 280 810	1 140 275
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	893 474	925 496
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	893 474	925 496
Erhållen ränta	1 679	177 600
Erlagd ränta	-830 734	-824 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 345 230	1 418 465
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-130 567	-23 330
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	230 477	14 334
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	99 910	-8 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 445 140	1 409 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 187 500	-3 216 297
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 187 500	-3 216 297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-509 000	-575 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-509 000	-575 000
Årets kassaflöde	-3 251 360	-2 381 827
Likvida medel vid årets början	6 136 782	8 518 609
Likvida medel vid årets slut	2 885 419	6 136 782



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	29 807 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	5 830 308	5 552 556
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	100 500	100 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	159 600	159 600
	Hyror förbrukningsbaserad	12 908	9 733
	Övriga primära intäkter	15 279	17 974
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 118 595	5 840 363
	Hysesbortfall	-140	-140
	<i>Summa</i>	-140	-140
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 118 455	5 840 223

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	15 224
	Övriga sekundära intäkter	87 175	71 073
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	87 175	86 297

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-547 698	-569 026
	Snö och halk-bekämpning	-111 269	-136 240
	Reparationer	-83 736	-147 043
	Planerat underhåll	-262 016	0
	Försäkringsskador	0	-106 067
	El	-97 393	-97 237
	Uppvärmning	-1 025 409	-999 874
	Vatten	-458 085	-400 494
	Sophämtning	-237 777	-224 067
	Fastighetsförsäkring	-164 745	-149 557
	Kabel-TV och bredband	-192 745	-193 833
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-599 917	-599 918
	Övriga driftkostnader	-40 148	-665
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 820 936	-3 624 021

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 265	-9 182
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 194	-12 338
	Administrationskostnader	-11 247	-14 803
	Extern revision	-20 825	-15 625
	Medlemsavgifter	-28 100	-28 100
	Föreningsverksamhet	-2 508	-10 125
	Övriga förvaltningskostnader	-11 601	-14 510
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 740	-104 683
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 000	-90 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-8 000	-9 000
	Sociala avgifter	-21 030	-21 343
	Övriga personalkostnader	-2 640	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-124 670	-123 343
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	-890 941	-922 963
	Avskrivning på markanläggning	-2 533	-2 533
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-893 474	-925 496
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Restvärdesavskrivning tak	0	-8 703
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-8 703

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 391 828	45 166 827
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 091 000	2 091 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	282 970	282 970
	Årets investeringar	4 052 701	3 225 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	-134 799	-134 799
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	54 683 700	50 630 998
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 883 665	-13 084 264
	Årets avskrivningar	-893 474	-925 495
	Återförda avskrivningar	134 799	126 095
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 642 340	-13 883 664
	Utgående redovisat värde	40 041 360	36 747 334
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 924 000	66 924 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 065 000	13 065 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	79 989 000	79 989 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 895 000	39 895 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	39 895 000	39 895 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	36 000	36 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	36 000	36 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 000	-36 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-36 000	-36 000
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 587 449	1 738 812
Övriga fordringar	127 110	121 554
Summa Övriga fordringar	1 714 558	1 860 365

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,73%	2026-02-25	13 625 176	271 000
Swedbank	2,77%	2027-02-25	13 625 175	271 000
			27 250 351	542 000

Långfristig del	13 354 175
Nästa års amortering av långfristig skuld	271 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 625 176
Kortfristig del	13 896 176
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	542 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 168 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	581	1 111
Inre fond	18 128	20 364
Övriga kortfristiga skulder	9	9
Summa Övriga skulder	18 717	21 484

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	476 394	495 831
Upplupna räntekostnader	6 245	51 194
Övriga upplupna kostnader	170 160	160 184
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	652 799	707 209

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

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 Russinullen i Östersund, org.nr. 716414-7683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Russinullen 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 Russinbullen 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

Christer Melin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Backus

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:09:20



Jennie Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:12:37



Mats Kristiansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:17:28



Daniel Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:10:41



Daniel Woxberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:08:18



Emil Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:13:40



Joakim Svensberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:09:46



Christer Melin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:10:55



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:55:19



Revisionsberättelse 2025

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

Christer Melin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:50:50



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:54:04



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.