



Årsredovisning 2025

HSB brf Stenbiten i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Stenbiten i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0693 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbiten 1	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderbergh och Partner. 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
12	förråd	192
7	lokaler (hyresrätt)	761
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 970
1	garageplatser	15
Totalt 122 objekt		6 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 69 st 2 rok, 21 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Astrid Hedquist	Ordförande
Jan Erik Larsson	Ledamot
Helene Brandelius	Ledamot
Lars Gunnar Björk	Ledamot
Annelie Sivertsson	Ledamot
Charlotta Larsson	Ledamot
Moa Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Astrid Hedquist, Heléne Brandelius samt Charlotta Larsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Astrid Hedquist, Heléne Brandelius samt Annelie Sivertsson.

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

Valberedning har varit: Anette Svedin och Sofia Friberg, vald vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,9%.

En förändring av årsavgiften med +2,2% 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 2025-06-14, varvid planen uppdaterades

Föreningen har upptagit ett nytt lån på 835 000kr för att finansiera årets investeringar, som innebar byte av värmecentraler och renovering igenom relining.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Automatisk belysning monterades i samtliga trappuppgångar. Omfattande asfaltarbeten genomfördes på föreningens mark.
2021	Renovering och tilläggsisolering av fasader och byte av balkongräcken, samt bygge av tak över entréer och balkonger på översta våningarna, utfördes på Lottgatan 20-24.
2022	Renovering och tilläggsisolering av fasader och byte av balkongräcken, samt bygge av tak över entréer och balkonger på översta våningarna, utfördes på Rådhusgatan 93-97.
2023	Renovering av takfot på baksidan, Rådhusgatan 93, genomfördes. Byte av tvättmaskin, Lottgatan 20.
2024	Renovering av takfot har genomförts på Rådhusgatan 93 och 97, samt på baksidan av Rådhusgatan 95. Byte av fjärrvärmesystem, Renovering av takfot på framsidan, Rådhusgatan 95.
2025	Byte av värmecentral, Relining av husen på Rådhusgatan 93-95.

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

Styrelsen gör årligen en besiktning av fastigheten inför fastställande av budget för kommande år. Åtgärder som ligger i planen och där behov ej föreligger att byta eller att repareras flyttas fram i tiden. För 2026 så har föreningen inget planerat investeringsbehov i form av underhåll.

Årtal	Åtgärd
2026	Relining av husen på Lottgatan 20-24

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 18 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	144	121	120	135
Skuldsättning, kr/kvm	2 620	2 480	1 803	1 892	958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 961	2 882	2 096	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	275	263	243	236	257
Årsavgifter, kr/kvm	838	789	720	645	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	803	711	678	659
Nettoomsättning, tkr	5 745	5 502	4 909	4 579	4 451
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	344	281	521	663
Soliditet, %	40	40	46	45	58

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	128 500	0	0	128 500
Underhållsfond, kr	7 894 249	0	1 012	7 895 261
S:a bundet eget kapital, kr	8 022 749	0	1 012	8 023 761
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 828 647	343 665	-1 012	4 171 300
Årets resultat, kr	343 665	-343 665	159 762	159 762
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 172 312	0	158 750	4 331 062
S:a eget kapital, kr	12 195 061	0	159 762	12 354 823

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 141 988 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	4 172 312
Årets resultat, kr	159 762
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	141 988
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 331 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 331 062

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 744 585	5 501 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 929	67 120
Summa Rörelseintäkter		5 767 514	5 568 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 052 065	-3 933 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 594	-107 960
Personalkostnader	Not 6	-93 994	-76 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-768 060	-569 970
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-11 981	-5 883
Summa Rörelsekostnader		-5 084 693	-4 694 176
Rörelseresultat		682 821	874 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		515	40 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 574	-571 695
Summa Finansiella poster		-523 059	-530 780
Resultat efter finansiella poster		159 762	343 665
Resultat före skatt		159 762	343 665
Årets resultat		159 762	343 665

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	29 531 518	25 729 101
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	10 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 531 518	25 739 601
Summa Anläggningstillgångar		29 531 518	25 739 601

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 682	37
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 115 263	3 299 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	377 021	424 070
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 494 967	3 723 376
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		23	1 036 258
<i>Summa Kassa och bank</i>		23	1 036 258
Summa Omsättningstillgångar		1 494 990	4 759 634
Summa Tillgångar		31 026 508	30 499 235

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	128 500	128 500
Fond för yttre underhåll	7 895 261	7 894 249
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 023 761	8 022 749
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 171 300	3 828 647
Årets resultat	159 762	343 665
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	4 331 062	4 172 312
Summa Eget kapital	12 354 823	12 195 061

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 494 6000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		16 494 6000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 181 81017 204 920
Leverantörsskulder		193 651195 323
Skatteskulder	Not 14	14 27918 008
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	79 37698 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	707 968787 328
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 177 08518 304 174
Summa Skulder		18 671 68518 304 174
Summa Eget kapital och skulder		31 026 50830 499 235



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	682 821	874 445
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	768 755	569 970
Utrangeringar	11 981	60 600
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	780 736	630 570
Erhållen ränta	515	40 915
Erlagd ränta	-597 878	-507 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	866 194	1 037 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 111	-43 923
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-29 675	-104 566
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 564	-148 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	860 630	889 492
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Fg års investering takfot & pågående arbete	0	-3 722 486
Investering Värmecentral, relining, takfot + IB fg år	-4 572 653	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 572 653	-3 722 486
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	835 000	5 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-363 510	-355 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	471 490	4 644 840
Årets kassaflöde	-3 240 533	1 811 846
Likvida medel vid årets början	4 334 252	2 522 405
Likvida medel vid årets slut	1 093 719	4 334 252



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 848 000	4 621 320
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	153 000	114 750
	Hyror lokaler	437 556	431 388
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 240	174 240
	Hyror förbrukningsbaserad	47 964	47 964
	Hyror informationsöverföring	5 460	43 710
	Hyror övrigt	6 924	6 924
	Övriga primära intäkter	76 837	66 594
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 749 981	5 506 890
	Hyresbortfall	-5 396	-5 389
	<i>Summa</i>	-5 396	-5 389
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 744 585	5 501 501
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	22 929	67 120
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 929	67 120
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-857 374	-938 429
	Snö och halk-bekämpning	-69 988	-104 117
	Reparationer	-303 678	-134 612
	Planerat underhåll	-141 988	-82 005
	Försäkringsskador	-60 487	-156 146
	El	-301 461	-379 117
	Uppvärmning	-1 150 017	-1 082 754
	Vatten	-406 886	-362 616
	Sophämtning	-198 582	-182 127
	Fastighetsförsäkring	-156 294	-141 011
	Kabel-TV och bredband	-197 120	-184 345
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-202 246	-184 880
	Övriga driftkostnader	-5 944	-1 453
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 052 065	-3 933 611

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-919	-3 619
	Administrationskostnader	-35 653	-20 563
	Extern revision	-22 750	-14 750
	Konsultkostnader	-23 900	0
	Medlemsavgifter	-38 600	-38 600
	Föreningsverksamhet	-7 702	-500
	Övriga förvaltningskostnader	-29 071	-29 928
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-158 594	-107 960
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 984	-53 824
	Revisionsarvode	-4 011	-1 800
	Övriga arvoden	-22 888	-11 825
	Sociala avgifter	-11 111	-9 303
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-93 994	-76 752
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	-768 060	-569 970
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-768 060	-569 970
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-11 981	-5 883
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-11 981	-5 883

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 932 305	35 280 919
	Ingående anskaffningsvärde mark	128 200	128 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	310 094	310 094
	Årets investering Värmeväxlare, fg år takfot	2 125 000	3 711 986
	Årets investering Relining, Takfot	2 457 457	0
	Utrangering, fg år takfot	-37 300	-60 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 915 756	39 370 599
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 641 498	-13 126 245
	Årets avskrivningar	-768 060	-569 970
	Utrangeringar	25 319	54 717
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 384 239	-13 641 498
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 531 517	25 729 101
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 499 000	1 466 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 032 000	860 000
	<i>Summa</i>	69 731 000	63 726 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 863 000	17 578 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 863 000	17 578 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 500	0
	Årets investeringar	0	10 500
	Pågående arbete med relining av stammarna	-10 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	10 500

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

Avräkningskonto HSB	1 093 695	3 297 994
Övriga fordringar	21 568	1 276
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 115 263	3 299 270

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	377 021	424 070
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	377 021	424 070

Not 13 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	2,63%	2026-06-17	826 650	16 700
Swedbank	2,69%	2027-04-23	4 857 260	95 160
Swedbank	3,06%	2029-04-25	5 947 500	130 000
Swedbank	2,73%	2028-04-25	6 045 000	130 000
			17 676 410	371 860

Långfristig del	16 494 600
Nästa års amortering av långfristig skuld	355 160
Lån som ska konverteras inom ett år	826 650
Kortfristig del	1 181 810
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	371 860
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 487 440
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	14 279	18 008
<i>Summa Skatteskulder</i>	14 279	18 008

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	61 906	78 992
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	17 470	19 602
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	79 376	98 594
-----------------------------	---------------	---------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	435 034	451 959
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	43 967	118 271
-------------------------	--------	---------

Övriga upplupna kostnader	228 967	217 098
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	707 968	787 328
---	----------------	----------------

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

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.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenbiten i Östersund, org.nr. 793200-0693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenbiten 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 Stenbitten 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.

Östersund

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sylvia Axelsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Astrid Hedquist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:55:49



Jan Erik Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:41:47



Lars Gunnar Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:45:31



Heléne Brandelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:45:59



Moa Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:41:04



Annelie Sivertsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:42:58



Charlotta Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:29:52



Sylvia Axelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:18:51



Lars Köhler

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:48:54



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:57:22



Revisionsberättelse 2025

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

Sylvia Axelsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:17:25



Lars Köhler

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:47:47



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:56:39



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.