



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Östermon i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östermon i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2945 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valsaren 1	1955-08-04	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partners. 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
2	lokaler (hyresrätt)	49
18	garageplatser	270
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 894
30	p-platser	0
Totalt 102 objekt		3 213

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 12 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Näsström	Ordförande
Sonia Larsson	Ledamot
Krister Larsson	Ledamot
Carina Strömbom	Ledamot
Björn Könberg	Ledamot
Sebastian Lundström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonia Larsson, Krister Larsson, Carina Strömbom samt suppleanten Sebastian Lundström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sonia Larsson, Patrik Näsström, Catrine Wassman och Krister Larsson.

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

Valberedning har varit: Marita Tinglöf, Eva Åkerlund vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-06-26, varvid planen uppdaterades.

Komplettering av brandsäkerhet i källare och vindar.

Besiktning av balkonger.

Komplettering av 2st P-platser med elstolpar.

Översyn av utemiljö, borttagning av gamla träd samt buskar.

Upphandling av nytt fastighetsskötsel avtal.

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

Årtal	Åtgärd
2023	Sätta (Flexy Key) lås på källardörrar och vindsdörrar
2024	Asfaltering av markytor
2024	Målning av parkeringsrutor
2024	Målning delar av fasad Härstavägen 12

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
**Inglasning av balkonger. Tilläggsisolering av fastigheten på Fridhemsgatan 61.
Nytt bärlager samt asfaltering av parkeringsyta Fridhemsgatan 61.**

Årtal	Åtgärd
2026	Inglasning av balkonger
2028	Tilläggsisolering av fastigheten Fridhemsgatan 61

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	248	202	202	231	251
Skuldsättning, kr/kvm	1 034	1 151	1 253	1 493	1 617
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 148	1 278	1 391	1 518	1 645
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	265	252	209	231	224
Årsavgifter, kr/kvm	998	939	869	838	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	91	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	931	875	838	909	887
Nettoomsättning, tkr	2 990	2 811	2 693	2 677	2 611
Resultat efter finansiella poster, tkr	437	300	310	209	125
Soliditet, %	62	59	56	53	51

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	134 665	0	0	134 665
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	87 440	0	0	87 440
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 631 941	0	210 000	2 841 941
S:a bundet eget kapital, kr	2 854 046	0	210 000	3 064 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 342 692	300 475	-210 000	3 433 167
Årets resultat, kr	300 475	-300 475	436 684	436 684
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 643 167	0	226 684	3 869 851
S:a eget kapital, kr	6 497 213	0	436 684	6 933 897

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 210 000 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	3 643 167
Årets resultat, kr	436 684
Reservation till underhållsfond, kr	-210 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 869 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 869 851
------------------------------------	------------------

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	2 990 305	2 810 968
Summa Rörelseintäkter		2 990 305	2 810 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 921 100	-1 917 386
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 617	-75 950
Personalkostnader	Not 5	-82 302	-83 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-359 648	-349 999
Summa Rörelsekostnader		-2 458 668	-2 427 136
Rörelseresultat		531 638	383 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 505	29 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 459	-112 489
Summa Finansiella poster		-94 954	-83 358
Resultat efter finansiella poster		436 684	300 475
Resultat före skatt		436 684	300 475
Årets resultat		436 684	300 475

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 422 596	9 782 243
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	36 462	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 459 058	9 782 243
Summa Anläggningstillgångar		9 459 058	9 782 243

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		71 028	2 369
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	689 989	309 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	216 235	206 833
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		977 253	518 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	798 034	798 033
<i>Summa Kassa och bank</i>		798 034	798 033
Summa Omsättningstillgångar		1 775 287	1 316 640
Summa Tillgångar		11 234 345	11 098 884

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	222 105	222 105
Fond för yttre underhåll	2 841 941	2 631 941
Summa Bundet eget kapital	3 064 046	2 854 046

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 433 167	3 342 692
Årets resultat	436 684	300 475
Summa Fritt eget kapital	3 869 851	3 643 167

Summa Eget kapital	6 933 897	6 497 213
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 780 412	3 132 050
Summa Långfristiga skulder		1 780 412	3 132 050

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 540 730	565 665
Leverantörsskulder		146 526	143 096
Skatteskulder	Not 13	17 775	2 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	453 212	391 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	361 793	367 196
Summa Kortfristiga skulder		2 520 036	1 469 620

Summa Skulder	4 300 448	4 601 670
----------------------	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder	11 234 345	11 098 884
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	531 638	383 833
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	359 648	349 999
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	359 648	349 999
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	1 535	29 614
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-111 045	-111 047
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	781 775	652 399
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-68 902	-20 436
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	76 937	446
---	--------	-----

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 034	-19 990
--	--------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	789 810	632 409
---	----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-36 462	-321 635
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 462	-321 635
---	----------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-376 573	-327 522
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-376 573	-327 522
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	376 774	-16 748
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 073 314	1 090 063
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 450 089	1 073 314
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 714 616	2 585 364
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	95 726	55 168
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	78 000	78 000
	Hyror lokaler	30 000	30 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	140 148	130 716
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	10 547	7 920
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 070 237	2 888 368
	Hysesbortfall	-4 932	-2 400
	Avsatt till inre fond	-75 000	-75 000
	<i>Summa</i>	-79 932	-77 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 990 305	2 810 968
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-457 949	-425 640
	Snö och halk-bekämpning	-90 527	-118 437
	Reparationer	-133 495	-186 790
	Försäkringsskador	0	-46 005
	El	-150 632	-164 210
	Uppvärmning	-457 936	-432 749
	Vatten	-244 372	-213 896
	Sophämtning	-117 747	-98 677
	Fastighetsförsäkring	-65 689	-53 749
	Kabel-TV och bredband	-102 872	-109 212
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 360	-68 020
	Övriga driftkostnader	-13 523	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 921 100	-1 917 386

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-24 542	-12 276
	Extern revision	-19 825	-15 875
	Konsultkostnader	-18 212	-13 953
	Medlemsavgifter	-23 600	-23 600
	Övriga förvaltningskostnader	-9 438	-10 246
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 617	-75 950
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 000	-62 000
	Revisionsarvode	-3 600	-3 800
	Övriga arvoden	-1 000	-2 000
	Sociala avgifter	-13 702	-16 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 302	-83 800
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-278 524	-278 524
	Avskrivning på markanläggning	-81 123	-71 474
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-359 648	-349 999

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 240 748	17 240 748
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 150	65 150
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 396 518	2 074 884
	Årets investeringar	0	321 635
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 702 417	19 702 417
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 920 173	-9 570 175
	Årets avskrivningar	-359 648	-349 999
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 279 821	-9 920 173
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 422 596	9 782 243
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	377 000	375 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	4 620 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	459 000	421 000
	<i>Summa</i>	26 836 000	20 816 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 078 000	6 078 000
	Varav i eget förvar	-157 000	-157 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 921 000	5 921 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Pågående balkonger	36 462	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	36 462	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	652 054	275 281
	Övriga fordringar	37 935	34 124
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	689 989	309 405

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	12 970	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 265	206 833
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	216 235	206 833

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB	797 607	797 607
Swedbank	427	426
<i>Summa Kassa och bank</i>	798 034	798 033

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	3,02%	2026-10-23	86 300	180 000
Swedbank	1,15%	2026-04-24	1 293 750	37 500
Swedbank	4,5%	2027-09-24	1 752 000	116 000
Swedbank	3,6%	2028-03-24	189 092	44 680
			3 321 142	378 180

Långfristig del	1 780 412
Nästa års amortering av långfristig skuld	160 680
Lån som ska konverteras inom ett år	1 380 050
Kortfristig del	1 540 730
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	378 180
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	758 412
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	17 775	2 563
<i>Summa Skatteskulder</i>	17 775	2 563

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	3 129	0
Inre fond	449 219	390 143
Övriga kortfristiga skulder	864	958
<i>Summa Övriga skulder</i>	453 212	391 101

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	237 323	249 653
Upplupna räntekostnader	2 535	4 121
Övriga upplupna kostnader	121 935	113 422
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	361 793	367 196

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16

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 Östermon i Sundsvall, org.nr. 789200-2945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östermon i Sundsvall 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 Östermon i Sundsvall 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

Claudia Hellborg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Östermon i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Patrik Näsström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:57:51



Krister Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:58:55



Björn Könberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:56:38



Carina Strömbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:58:56



Sonia Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 17:05:19



Claudia Juliana Hellborg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 00:20:49



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:49:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Östermon i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Claudia Juliana Hellborg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 00:19:04



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 11:48:34



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.