

Årsredovisning
för
Östersunds garnisons bostadsrättsförening
793200-1683
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Östersunds garnisons bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Fjällämmeln 2 i Östersunds kommun. Fastighetens areal är 6 294 kvm på vilken år 1950 uppförts 3 huskroppar inrymmande 21 lägenheter om 1 665 kvm samt gemensamma lokaler.

Till medlemmar i föreningen upplåts numera 20 lägenheter med bostadsrätt. En mindre lokaler har upplåtits med hyresrätt till medlemmarna i föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Per Edström	Ordförande	2026
Nils Ahlenius	Ledamot	2027
Carl Burman	Ledamot	2026
Anna Ekman	Ledamot	2027
Stefan Konradsson	Ledamot	2027

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Björn Biller	Suppleant	2026
Anneli Palm	Suppleant	2027
Madeleine Söderström	Suppleant	2027

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Elin Fjellström	Revisor	2026
-----------------	---------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Yvonne Blidberg	Valberedning	2026
Gunilla Johansson	Valberedning	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Övriga förtroendevalda

Jennie Gustafsson	Kassör	2027
-------------------	--------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
20	Lägenheter	1 665 kvm
1	Lokaler	25 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Driftkostnaderna sjönk med ca 14%, mest beroende på lägre elpris men även att vattenskadesjälvriskerna drog upp kostnaderna 2024. I övrigt ökade kostnader bl.a. på vatten och avlopp. Räntekostnaderna gick ner med 24%. Inre rep.fonden avvecklades vid årsskiftet 2025/2026. Totalt sett ett plusresultat och positivt kassaflöde. Fortsatt sparande i fonder som totalt ökat i värde med ca 53%.

Försäljning

Lägenhet 5B och 5D såldes under året med medlemsbyte under 2026.

Snöröjning

Den egna snöröjningen med åkgräsklippare och snöslungor fortsatte. Viss renovering behövdes efter att ljuddämpare och tändstift lossnat.

Elavtal

Föreningen har haft två elavtal med månadssnitt (Skellefteåkraft samt Jämtkraft) samt ett tim-/kvartspris (Jämtkraft). Totala årssnittet blev 1,05kr/kWh (2024: 1,37kr/kWh) inkl.moms. Den totala energianvändningen blev 196 111 kWh (2024: 198 671kWh). Viss del av energin momsredovisas (den del som säljs till medlemmarna). Samtliga elmätare säkrades ner till 35A, en besparing om ca 30 000kr/år.

Elbilladdare

Ansökan om utbetalning gjordes för elbilladdarinstallationen och maximalt bidrag om 360 000 kronor utbetalades under sommaren 2025. Lånet amorterades extra med totalt 300 000 kronor. En styrdator köptes för att dels schemalägga laddning, dels styra energidelen. Totalt laddades det 5 804kWh. Laddningsbodarna målades och marken justerades samt såddes.

Låneräntor

Föreningens låneräntor låg vid årets början på 3,49%, vid halvårsskiftet på 3,09% samt vid årets slut på 2,67%. Under året hade föreningen 1/3-del bundna lån på ca 1,2% samt 2/3-delar rörligt. Båda de fasta gick ut och bands om på 1 år.

Byggnationer

Högt ROT-avdrag gjorde att flera medlemmar renoverades under andra halvåret 2025. En ny arbetsbänk i stål inhandlades till Teknikboden. En mindre vattenskada mellan 5E och 5F uppstod (avrostat avloppsrör i kök) men med begränsad återställningskostnad. Bygglov söktes och beviljades för takfönster på samtliga radhus.

TV och fiber

Övergången till Tele2 TV gick inte helt smärtfritt men fungerade till slut bra. Frågan om eget fibernät med gemensam uppkoppling utreddes men visade inte på en ekonomisk uppsida.

Övrigt

Rönen vid 3H blåste delvis ner och förstörde skyddsnätet till studsmattan. En ny högtryckstvätt med avloppsspölningsslang köptes. En cirkulationspump i L5 bytes efter larmfel.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	681	655	619	563	564
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 128	4 472	4 168	4 311	4 449
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 190	4 539	4 230	4 375	4 515
Sparande per kvm (kr/kvm)	215	94	123	169	119
Räntekänslighet (%)	6,2	6,9	6,8	7,8	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	209	243	204	190
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,0	85,1	80,1	84,8	84,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 000	0	782 763	-95 788	-126 628	626 347
yttre underhållsfond			-95 788	95 788		0
Disposition av föregående års resultat:			-126 628		126 628	0
Årets resultat					56 987	56 987
Belopp vid årets utgång	66 000	0	560 347	0	56 987	683 334

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	0
årets vinst	56 987
	56 987
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	56 987
Ianspråktagande av inre underhållsfond	-2 198
i ny räkning överföres	2 198
	56 987

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 317 152	1 281 184
		1 317 152	1 281 184
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-721 916	-839 081
Övriga kostnader		-26 627	-22 976
Personalkostnader	3	-22 074	-21 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 753	-284 679
		-1 077 370	-1 168 432
Rörelseresultat		239 782	112 752
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 303	6 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 098	-246 156
		-182 795	-239 380
Resultat efter finansiella poster		56 987	-126 628
Resultat före skatt		56 987	-126 628
Årets resultat		56 987	-126 628

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 755 605	7 024 516
Inventarier, verktyg och installationer	5	324 807	362 649
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		30 708	28 688
		7 111 120	7 415 853
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	435 000	375 000
Summa anläggningstillgångar		7 546 120	7 790 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		315	13 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 679	437 590
		83 994	451 179
<i>Kassa och bank</i>	7	357 580	239 214
Summa omsättningstillgångar		441 574	690 393
SUMMA TILLGÅNGAR		7 987 694	8 481 246

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 000	66 000
Fond för yttre underhåll		560 347	782 763
		626 347	848 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond inre reparationer	8	2 198	15 489
Balanserad vinst eller förlust		0	-95 788
Årets resultat		56 987	-126 628
		59 185	-206 927
Summa eget kapital		685 532	641 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 694 676	6 916 388
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	281 712	641 712
Leverantörsskulder		91 877	114 005
Aktuella skatteskulder		53 609	29 449
Övriga skulder		6 695	4 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	173 593	133 537
Summa kortfristiga skulder		607 486	923 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 987 694	8 481 246

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	56 987	-126 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	306 753	284 679

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

363 740 158 051

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	367 185	-404 065
Förändring av leverantörsskulder	-22 128	69 979
Förändring av kortfristiga skulder	66 592	-5 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	775 389	-181 511

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 020	-407 104
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-60 000	-60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 020	-467 104

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	1 250 000
Amortering av lån	-581 712	-735 035
Utbetald fond inre reperationer	-13 291	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-595 003	514 965

Årets kassaflöde

118 366 -133 650

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	239 214	372 863
Likvida medel vid årets slut	357 580	239 213

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	1 133 364	1 090 417
Avgifter el	68 802	88 837
Avgifter tv/bredband	80 400	80 400
Övriga intäkter	34 587	21 530
	1 317 153	1 281 184

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
El	190 707	265 598
Bredband och TV	68 803	80 513
Vatten och avlopp	107 097	88 453
Inre underhåll	63 372	110 477
Yttre underhåll	858	1 174
Fastighetsförsäkring	27 992	35 546
Fastighetsskatt	201 480	190 500
Övriga fastighetskostnader	61 608	66 820
	721 917	839 081

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	12 697	12 597
Övriga arvoden	7 600	7 300
	20 297	19 897
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 777	1 799
	1 777	1 799
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 074	21 696

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 707 785	9 707 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 707 785	9 707 785
Ingående avskrivningar	-2 683 269	-2 414 358
Årets avskrivningar	-268 911	-268 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 952 180	-2 683 269
Utgående redovisat värde	6 755 605	7 024 516
Taxeringsvärden byggnader	18 155 000	18 155 000
Taxeringsvärden mark	10 500 000	10 500 000
	28 655 000	28 655 000
Bokfört värde byggnader	6 733 105	7 002 016
Bokfört värde mark	22 500	22 500
	6 755 605	7 024 516

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	415 907	37 490
Inköp	0	378 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 907	415 907
Ingående avskrivningar	-53 258	-37 490
Årets avskrivningar	-37 842	-15 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 100	-53 258
Utgående redovisat värde	324 807	362 649

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 000	315 000
Inköp	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 000	375 000
Utgående redovisat värde	435 000	375 000

Not 7 Likvida Medel

	2025-12-31	2024-12-31
Servicekonto	107 362	60 697
Marginalen Bank	114	22 589
Aros Kapital	250 104	155 928
	357 580	239 214

Not 8 Fond inre reparationer

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	15 489	15 489
Ianspråktaget belopp	-13 291	0
Belopp vid årets utgång	2 198	15 489

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 567 828	5 789 540
	5 567 828	5 789 540

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,810	2026-12-22	1 337 600	1 371 040
Swedbank Hypotek AB	2,669	2026-03-28	1 337 600	1 371 040
Swedbank Hypotek AB	2,776	2026-01-28	700 012	733 344
Swedbank Hypotek AB	2,830	2026-09-25	1 392 255	1 429 671
Swedbank Hypotek AB	2,669	2026-03-28	1 392 256	1 429 672
Swedbank Hypotek AB	2,776	2026-01-28	816 665	1 223 333
Swedbank Hypotek AB				0
			6 976 388	7 558 100
Kortfristig del av långfristig skuld			281 712	641 712

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	7 300	7 300
Upplupna räntekostnader	9 030	14 467
Övriga upplupna kostnader	57 747	22 687
Förutbetalda intäkter	99 515	89 082
	173 592	133 536

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda		
Fastighetsinteckning	8 901 000	8 901 000
	8 901 000	8 901 000

Årsredovisningen beslutades den 11 mars 2026

Östersund

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Edström
Ordförande

Nils Ahlenius

Carl Burman

Stefan Kondradsson

Anna Ekman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elin Fjellström
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Östersunds garnisons bostadsrättsförening

Org.nr 793200-1683

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts genom genomgång av årsredovisning, bokföring, styrelseprotokoll och övriga handlingar som jag bedömt vara av betydelse för granskningen. Jag har kontrollerat att tillgångar och skulder stämmer överens med underlag såsom kontoutdrag och engagemangsbesked, samt att resultatdispositionen är förenlig med föreningens stadgar.

Uttalande

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning per den 31 december 2025.

Jag har inte funnit att styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lagstiftning.

Jag tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Åre, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elektronisk underskrift

Elin Fjellström

Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

