



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hjorten i Bollnäs

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hjorten i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjorten 10	1953-10-26	1957

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2 162
17	lokaler (hyresrätt)	1 396
22	förråd	215
29	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 698
1	lägenheter (hyresrätt)	32
32	garageplatser	975
Totalt 187 objekt		8 478

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 18 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Hjelm	Ordförande
Åke Harrysson	Ledamot
Jan Erik Sundin	Ledamot
Mikael Hjelm	Ledamot
Monica Palmér	Ledamot
Björn Norell	Ledamot
Christer Sandström	Ledmot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Malkeholm-Hjelm, Jan-Erik Sundin, Åke Harrysson,

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Erik Sundin, Elisabeth Hjelm, Mikael Hjelm och Monica Palmér.

Revisorer har varit: Mikael Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Vakant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10,4%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2025-06-18, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018-2022	Ny takbeläggning på låghus. Målning i trapphusen. Installation bredband i samtliga lägenheter. Skalskydd för entrédörrar.
2024	Byte dörrar lokal. Byte tvättmaskin och torktumlare.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte värmeväxlare och cirkulationspump.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	59	-10	20	60	69
Skuldsättning, kr/kvm	1 185	1 262	1 283	1 442	1 465
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 714	1 740	1 767	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	236	238	209	219	222
Årsavgifter, kr/kvm	707	631	609	516	516
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	555	527	500	534	519
Nettoomsättning, tkr	4 691	4 225	4 031	3 895	3 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	-701	-273	-63	101
Soliditet, %	12	10	15	16	17

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	322 400	0	0	322 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	33 880	0	0	33 880
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 730 783	0	244 000	1 974 783
S:a bundet eget kapital, kr	2 087 063	0	244 000	2 331 063
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	38 412	-701 021	-244 000	-906 609
Årets resultat, kr	-701 021	701 021	143 514	143 514
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-662 609	0	-100 486	-763 095
S:a eget kapital, kr	1 424 454	0	143 514	1 567 968

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 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	-662 609
Årets resultat, kr	143 514
Reservation till underhållsfond, kr	-244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-763 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-763 095

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	4 691 429	4 225 187
Övriga rörelseintäkter		16 724	32 283
Summa Rörelseintäkter		4 708 153	4 257 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 790 433	-3 917 305
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 061	-338 207
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-144 622	-150 274
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-354 017	-397 168
Summa Rörelsekostnader		-4 391 134	-4 802 954
Rörelseresultat		317 019	-545 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 125	44 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 630	-200 356
Summa Finansiella poster		-173 506	-155 536
Resultat efter finansiella poster		143 514	-701 020
Resultat före skatt		143 514	-701 020
Årets resultat		143 514	-701 020

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	10 866 413	11 220 431
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 866 413	11 220 431
Summa Anläggningstillgångar		10 866 413	11 220 431

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		58 999	56 933
Aktuell skattefordran		0	1 731
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 334 187	989 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	137 301	305 141
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 530 487	1 352 958

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	882 149	1 157 012
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		882 149	1 157 012

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 511	10 512
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 511	10 512

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		13 280 560	13 740 914
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	356 280	356 280
Fond för yttre underhåll	1 974 783	1 730 783
Summa Bundet eget kapital	2 331 063	2 087 063

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-906 609	38 412
Årets resultat	143 514	-701 021
Summa Ansamlad förlust	-763 095	-662 609

Summa Eget kapital

1 567 968 1 424 454

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 410 487	10 042 919
Summa Långfristiga skulder		9 410 487	10 042 919

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		632 432	156 236
Leverantörsskulder		374 800	817 510
Aktuell skatteskuld		10 779	4
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	530 865	584 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	753 229	715 468
Summa Kortfristiga skulder		2 302 105	2 273 540

Summa Skulder

11 712 592 12 316 459

Summa Eget kapital och skulder

13 280 560 13 740 913

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	317 019	-545 484
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	354 017	397 168
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	354 017	397 168
Erhållen ränta	20 980	43 083
Erlagd ränta	-194 231	-194 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	497 785	-300 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	149 256	-32 256
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-447 030	591 615
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-297 774	559 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 011	259 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-29 400
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-29 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-156 236	-156 236
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 236	-156 236
Årets kassaflöde	43 775	73 504
Likvida medel vid årets början	2 149 342	2 075 838
Likvida medel vid årets slut	2 193 117	2 149 342

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	1 709 148	1 548 216
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	108 576	120 011
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	127 764	127 764
	Årsavgifter lokaler	1 883 676	1 706 208
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	311 505	315 968
	Hyror bostäder	40 200	46 800
	Hyror lokaler	446 232	245 832
	Hyror garage och parkeringsplatser	261 684	260 624
	Hyror förbrukningsbaserad	7 787	3 269
	Hyror informationsöverföring	2 520	630
	Hyror övrigt	29 137	29 060
	Övriga primära intäkter	12 831	21 797
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 941 060	4 426 179
	Avgiftsbortfall	-223 569	-122 624
	Hysesbortfall	-26 062	-78 368
	<i>Summa</i>	-249 631	-200 992
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 691 429	4 225 187

I årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-633 507	-624 296
	Snö och halk-bekämpning	-39 778	-70 056
	Reparationer	-261 132	-285 033
	Planerat underhåll	0	-221 649
	Försäkringsskador	0	-130 980
	El	-548 575	-559 562
	Uppvärmning	-1 204 933	-1 138 401
	Vatten	-245 452	-228 093
	Sophämtning	-170 689	-160 744
	Fastighetsförsäkring	-301 223	-134 044
	Kabel-TV och bredband	-160 363	-150 189
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-220 450	-207 940
	Övriga driftkostnader	-4 331	-6 318
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 790 433	-3 917 305

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 178	-8 797
	Administrationskostnader	-11 089	-218 602
	Extern revision	-13 816	-11 703
	Konsultkostnader	-1 132	-46 904
	Medlemsavgifter	-40 150	-40 150
	Övriga förvaltningskostnader	-22 697	-12 052
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-102 061	-338 207
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 500	-107 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-3 500	-6 250
	Sociala avgifter	-30 622	-33 024
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-144 622	-150 274
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-351 008	-391 996
	Avskrivning på markanläggning	-3 010	-5 171
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-354 017	-397 168

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 326 462	20 326 462
	Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	32 760	0
	Årets investering markanläggning	0	32 760
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	20 799 222	20 799 222
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 578 791	-9 181 623
	Årets avskrivningar	-354 017	-397 168
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 932 808	-9 578 791
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 866 413	11 220 431
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 400 000	22 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 400 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 005 000	2 774 000
	<i>Summa</i>	42 205 000	39 974 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 600 000	13 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 600 000	13 600 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 309 457	981 817
	Övriga fordringar	24 730	7 336
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 334 187	989 153
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	882	1 737
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 419	303 404
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	137 301	305 141

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Handelsbanken, räntesats 1,5%, konv.datum 260308

882 149

1 157 012

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***882 149****1 157 012****Not 11 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa

1 510

3 947

Handelsbanken

1

6 565

*Summa Kassa och bank***1 511****10 512****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>
Stadshypotek	4,72%	2026-10-30	490 932	14 736
Stadshypotek	1,89%	2029-10-30	4 376 987	84 000
Stadshypotek	1,61%	2030-10-30	5 175 000	57 500
			10 042 919	156 236

Långfristig del

9 410 487

Nästa års amortering av långfristig skuld

141 500

Lån som ska konverteras inom ett år

490 932

Kortfristig del

632 432

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

156 236

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

624 944

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,88%

Finns swap-avtal

Nej

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

Momsskuld

34 312

28 319

Inre fond

495 898

555 348

Övriga kortfristiga skulder

655

655

*Summa Övriga skulder***530 865****584 322**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	414 574	332 430
	Upplupna räntekostnader	37 889	38 490
	Övriga upplupna kostnader	300 766	344 548
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	753 229	715 468

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-19.

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 Hjorten i Bollnäs, org.nr. 786500-0587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Bollnäs 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 Hjorten i Bollnäs 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Bollnäs

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hjorten i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elisabeth Hjelm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:28:51



Per Christer Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 17:34:50



Monica Palmér

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 17:37:02



Jan Erik Sundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 17:37:54



Björn Vilhelm Norell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 17:35:58



Åke Harrysson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 17:49:45



Mikael Hjelm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 18:12:22



Mikael Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 09:40:11



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 21:14:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hjorten i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 09:32:20



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 21:14:39



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.