



Årsredovisning 2025

HSB Brf Ljusnan i Bollnäs

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ljusnan i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0736 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domaren 2	1943-07-19	1943
Domaren 3	1943-07-19	1944

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
3	lokaler (hyresrätt)	66
1	förråd	14
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 657
17	garageplatser	255
Totalt 51 objekt		1 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Hansson	Ordförande
Marianne Öqvist	Ledamot
Margareta Norfelt	Ledamot
Stefan Rosén	Ledamot
Annelie Molin	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Hansson, Margareta Norfelt och Annelie Molin.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Hansson, Margareta Norfelt, Per Christer Sandström och Stefan Rosén.

Revisorer har varit: Borevision AB.

Valberedning har varit: Karin Sandström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-11-14, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2022	Stuprör vid balkonger har åtgärdats. Fönsterbleck på samtliga balkonger har målats.
2022	LED belysning i trapphusen.
2023	Stentrappan utomhus vid ingång Nygatan 48 D.
2024	Byte torktumlare (begagnad)
2025	Asfaltering utanför Nygatan 48 C+D och parkeringar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Relining källare i hus 48 A+B och 48 C+D

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	224	184	187	246	307
Skuldsättning, kr/kvm	3 250	3 314	3 373	3 981	4 519
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 907	3 984	4 061	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	268	253	232	244	245
Årsavgifter, kr/kvm	1 080	1 059	1 028	1 008	998
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	942	922	888	1 010	1 003
Nettoomsättning, tkr	1 877	1 837	1 771	1 740	1 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	231	143	35	156	221
Soliditet, %	36	36	35	34	31

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 070	0	0	51 070
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 080 042	0	107 000	2 187 042
S:a bundet eget kapital, kr	2 131 112	0	107 000	2 238 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 659 439	143 161	-107 000	1 695 600
Årets resultat, kr	143 161	-143 161	231 298	231 298
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 802 600	0	124 298	1 926 898
S:a eget kapital, kr	3 933 712	0	231 298	4 165 010

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 107 000 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	1 802 600
Årets resultat, kr	231 298
Reservation till underhållsfond, kr	-107 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 926 898

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 926 898

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	1 877 230	1 837 447
Övriga rörelseintäkter		3 024	0
Summa Rörelseintäkter		1 880 254	1 837 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 063 343	-1 116 477
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 807	-55 418
Personalkostnader	Not 5	-117 519	-156 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-214 426	-212 444
Summa Rörelsekostnader		-1 460 094	-1 540 950
Rörelseresultat		420 160	296 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 982	32 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 844	-185 962
Summa Finansiella poster		-188 862	-153 336
Resultat efter finansiella poster		231 298	143 161
Resultat före skatt		231 298	143 161
Årets resultat		231 298	143 161

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 833 555	8 453 490
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 833 555	8 453 490
Summa Anläggningstillgångar		8 833 555	8 453 490

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7	1 488
Aktuell skattefordran		63	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 814 602	1 547 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	71 583	58 769
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 886 255	1 607 377

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	854 242	837 395
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		854 242	837 395

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	2 581	4 780
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 581	4 780

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		11 576 633	10 903 041
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 070	51 070
Fond för yttre underhåll	2 187 042	2 080 042
Summa Bundet eget kapital	2 238 112	2 131 112

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 695 600	1 659 439
Årets resultat	231 298	143 161
Summa Fritt eget kapital	1 926 898	1 802 600

Summa Eget kapital

4 165 010 **3 933 712**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 649 447	5 534 087
Summa Långfristiga skulder		4 649 447	5 534 087

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 823 993	1 067 321
Leverantörsskulder		650 216	49 443
Skatteskulder	Not 13	2 187	257
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	17 809	21 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	267 971	296 917
Summa Kortfristiga skulder		2 762 176	1 435 242

Summa Skulder

7 411 623 **6 969 329**

Summa Eget kapital och skulder

11 576 633 **10 903 041**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	420 160	296 498
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	214 426	212 444
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	214 426	212 444
Erhållen ränta	17 118	32 134
Erlagd ränta	-206 654	-183 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	445 050	357 199
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 269	35 299
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	571 072	12 086
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	554 803	47 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	999 853	404 584
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-594 491	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-594 491	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-127 968	-127 968
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 968	-127 968
Årets kassaflöde	277 394	276 616
Likvida medel vid årets början	2 386 064	2 109 448
Likvida medel vid årets slut	2 663 458	2 386 064

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	1648 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 *	1 789 392	1 754 256
	Hyror lokaler	18 084	23 584
	Hyror garage och parkeringsplatser	66 580	64 440
	Hyror övrigt	1 800	1 800
	Övriga primära intäkter	7 564	13 533
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 883 420	1 857 613
	Avgiftsbortfall	-2 250	-1 351
	Hysesbortfall	-3 940	-18 815
	<i>Summa</i>	-6 190	-20 166
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 877 230	1 837 447

I årsavgifter ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-167 105	-199 978
	Snö och halk-bekämpning	-26 481	-48 209
	Reparationer	-20 761	-53 112
	Planerat underhåll	0	-10 000
	El	-55 657	-48 991
	Uppvärmning	-352 950	-338 956
	Vatten	-125 689	-115 918
	Sophämtning	-27 685	-25 368
	Fastighetsförsäkring	-46 485	-42 711
	Kabel-TV och bredband	-91 575	-89 174
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-57 388	-54 816
	Förvaltningsavtalskostnader	-90 899	-88 105
	Övriga driftkostnader	-667	-1 139
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 063 343	-1 116 477

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-881	0
	Administrationskostnader	-11 520	-9 710
	Extern revision	-14 475	-11 375
	Medlemsavgifter	-20 802	-20 802
	Föreningsverksamhet	-2 886	-7 167
	Övriga förvaltningskostnader	-14 243	-6 365
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 807	-55 418
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 100	-59 900
	Revisionsarvode	0	-3 500
	Övriga arvoden	-1 000	-37 400
	Löner och övriga ersättningar	-46 388	-44 735
	Sociala avgifter	-12 031	-11 076
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-117 519	-156 610
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-212 444	-212 444
	Avskrivning på markanläggning	-1 982	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-214 426	-212 444

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 557 122	12 557 122
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 799	24 799
	Årets investering Markanläggning Asfaltering	594 491	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	13 176 413	12 581 921
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 128 432	-3 915 987
	Årets avskrivningar	-214 426	-212 444
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 342 858	-4 128 432
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 833 555	8 453 490
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	234 000	407 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 936 000	3 242 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	544 000	502 000
	<i>Summa</i>	17 314 000	16 151 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 035 000	9 035 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 035 000	9 035 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 806 634	1 543 890
	Övriga fordringar	7 968	3 231
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 814 602	1 547 121
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	356	492
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 227	58 277
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	71 583	58 769

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

Handelsbanken, räntesats 1,5%, konverteras 2026-03-22

854 242

837 395

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***854 242****837 395****Not 11 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Handelsbanken

2 581

4 780

*Summa Kassa och bank***2 581****4 780****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	1,42%	2026-09-01	1 713 925	17 900
Stadshypotek	4,78%	2027-09-30	1 276 444	15 060
Stadshypotek	2,98%	2029-09-01	2 543 718	48 000
Stadshypotek	3,42%	2030-12-01	939 353	47 008
			6 473 440	127 968

Långfristig del

4 649 447

Nästa års amortering av långfristig skuld

110 068

Lån som ska konverteras inom ett år

1 713 925

Kortfristig del

1 823 993

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

127 968

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

511 872

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,99%

Finns swap-avtal

Nej

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

Skatteskulder

2 187

257

*Summa Skatteskulder***2 187****257**

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

Källskatt	1 512	2 541
Inre fond	16 297	18 763
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 809	21 304

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

Förutbetalda hyror och avgifter	159 462	156 478
Upplupna räntekostnader	13 609	14 419
Övriga upplupna kostnader	94 900	126 020
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	267 971	296 917

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-10

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 Ljusnan i Bollnäs, org.nr. 7865000736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ljusnan i Bollnäs för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening

Ljusnan i Bollnäs för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Eva Kristina Hansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 17:07:15



Margareta Norfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 17:18:25



Per Christer Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 17:49:28



Annelie Molin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 17:22:40



Stefan Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:46:38



Marianne Öqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 17:27:08



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 20:17:04



Revisionsberättelse 2025

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

Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 19:36:55



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.