



Årsredovisning 2025

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Länsmannen 7	1954-01-01	1958
Länsmannen 9	1954-01-01	1956 och 1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	96
16	lokaler (hyresrätt)	532
6	garageplatser	78
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 875
14	p-platser	0
Totalt 117 objekt		5 581

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 45 st 2 rok, 29 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pär Olsson	Ordförande	2019-01-01
Thomas Lantz	Ledamot	2021-02-16
Kristian Winkvist	Ledamot	2021-02-16
Erika Andersson	Ledamot	2021-06-08
Emil Larsson	Ledamot	2019-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Olsson och Emil Larsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär Olsson, Thomas Lantz, Kristian Winkvist och Emil Larsson.

Revisorer har varit: Filip Gunnarsson med Oliver Thordeman-Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Jönsson (sammanställande) och Victor Cehlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,6% 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 2025-06-19.

Föreningens kommer bli momsregistrerade från nästa år till följd av installation av laddboxar.

Under året har ett lån på 3,6 mkr upptagits för att finansiera byte av bottenavloppet. I samband med upptagning av lån har nya pantbrev tagits ut i föreningen.

Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2021/2022
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2021

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte bottenavlopp och dränering blev klart sommaren 2025.

Laddboxar har installerats under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Fönsterbyte
2008	Stambyte med badrumsrenovering
2015	Byte lägenhetsdörrar
2015	Renovering och ommålning av trapphus
2015	Byte låssystem
2021	Installation av 18 st referensgivare för effektivare styrning av värmesystemet
2022	Omfogning av tegel och fönsterbalkar
2025	Byte botten avlopp(=stambyte från källare ut till anslutning i gatan), ny asfalt på alla ytor, nytt staket och förnyad framsida Vattugatan, nya växter och grönytor, fukt spärr och dränering runt alla husen, renoverat garageportar, installation ladd stolpar för elbil, besiktigat, inventerat och uppdaterat samtliga skyddsrum med nya inventarier, sanerat efter gammal oljetank i mark. Ny anslutning av internet och kabel-tv.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Styrelsen avser inte utföra några större åtgärder under 2026.

Fasadarbete och fönsterarbete ligger i underhållsplanen men beroende på ekonomisk läge kan dessa skjutas fram.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	119	163	179	175	178
Skuldsättning, kr/kvm	1 782	1 143	572	602	623
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 000	1 283	643	666	690
Räntekänslighet, %	3	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	225	207	179	162	162
Årsavgifter, kr/kvm	703	682	656	630	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	87	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	701	681	669	641	637
Nettoomsättning, tkr	3 912	3 789	3 678	3 529	3 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	67	695	318	543	568
Soliditet, %	49	59	70	68	68

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	136 490	0	0	136 490
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 546 210	0	168 000	4 714 210
S:a bundet eget kapital, kr	4 682 700	0	168 000	4 850 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 056 414	694 774	-168 000	5 583 188
Årets resultat, kr	694 774	-694 774	66 934	66 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 751 188	0	-101 066	5 650 122
S:a eget kapital, kr	10 433 888	0	66 934	10 500 822

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 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	5 751 188
Årets resultat, kr	66 934
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 650 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 650 122

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 911 638	3 789 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 296
Summa Rörelseintäkter		3 911 638	3 799 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 588 989	-2 506 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 729	-148 780
Personalkostnader	Not 6	-234 898	-235 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-303 722	-212 934
Övriga rörelsekostnader		-290 779	0
Summa Rörelsekostnader		-3 555 118	-3 104 242
Rörelseresultat		356 520	695 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	68 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 747	-69 381
Summa Finansiella poster		-289 586	-594
Resultat efter finansiella poster		66 934	694 774
Resultat före skatt		66 934	694 774
Årets resultat		66 934	694 774

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	20 129 023	10 059 419
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	4 006 876
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 129 023	14 066 294

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

20 129 523 14 066 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 694	2 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	25 488	13 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	59 330	64 309
Summa Kortfristiga fordringar		89 512	80 180

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 177 307	3 560 498
Summa Kassa och bank		1 177 307	3 560 498

Summa Omsättningstillgångar

1 266 819 3 640 678

Summa Tillgångar

21 396 342 17 707 472

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	136 490	136 490
Fond för yttre underhåll	4 714 210	4 546 210
Summa Bundet eget kapital	4 850 700	4 682 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 583 188	5 056 414
Årets resultat	66 934	694 774
Summa Fritt eget kapital	5 650 122	5 751 188

Summa Eget kapital

10 500 822 10 433 888

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 026 689	3 234 000
Summa Långfristiga skulder		6 026 689	3 234 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 917 600	3 143 389
Leverantörsskulder		165 957	123 786
Skatteskulder	Not 15	13 206	16 330
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	118 384	123 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	653 683	632 597
Summa Kortfristiga skulder		4 868 830	4 039 584

Summa Skulder

10 895 519 7 273 584

Summa Eget kapital och skulder

21 396 342 17 707 472

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	356 520	695 368
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	303 722	212 934
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	303 722	212 934
Erhållen ränta	161	78 319
Erlagd ränta	-290 130	-66 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 273	919 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 332	13 896
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 418	-3 569
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	46 086	10 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 360	930 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 366 451	-3 823 062
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 366 451	-3 823 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 566 900	3 182 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 566 900	3 182 400
Årets kassaflöde	-2 383 191	289 535
Likvida medel vid årets början	3 560 498	3 270 963
Likvida medel vid årets slut	1 177 307	3 560 498

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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	524 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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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). El ingår inte i årsavgifterna.

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	3 370 956	3 272 712
	Årsavgifter lokaler	122 488	118 920
	Hyror lokaler	348 184	343 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	79 800	55 950
	Övriga primära intäkter	32 904	10 258
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 954 332	3 801 740
	Hysesbortfall	-42 694	-12 426
	<i>Summa</i>	-42 694	-12 426
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 911 638	3 789 314

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	10 296
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	10 296

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-582 710	-587 927
	Snö och halk-bekämpning	-2 503	-5 928
	Reparationer	-201 753	-176 373
	Försäkringsskador	0	-24 096
	El	-140 304	-155 676
	Uppvärmning	-785 140	-719 703
	Vatten	-329 564	-278 283
	Sophämtning	-177 261	-188 409
	Fastighetsförsäkring	-60 732	-58 098
	Kabel-TV och bredband	-132 489	-140 828
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 180	-151 760
	Övriga driftkostnader	-15 352	-19 574
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 588 989	-2 506 655

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 487	-22 738
	Administrationskostnader	-62 486	-62 254
	Extern revision	-15 500	-15 625
	Konsultkostnader	-5 886	-7 455
	Medlemsavgifter	-25 300	-25 300
	Föreningsverksamhet	-7 848	-4 084
	Övriga förvaltningskostnader	-11 222	-11 324
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-136 729	-148 780
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 600	-109 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-61 568	-58 068
	Löner och övriga ersättningar	-8 412	-8 412
	Sociala avgifter	-56 110	-56 393
	Pensionskostnader och förpliktelser	-209	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-234 898	-235 873
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-299 978	-212 934
	Avskrivning på markanläggning	-3 744	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-303 722	-212 934

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 213 180	19 213 180
	Ingående anskaffningsvärde mark	169 733	169 733
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	20 453	0
	Årets investeringar	10 643 652	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-388 270	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	29 658 748	19 382 913
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 323 494	-9 110 560
	Årets avskrivningar	-303 722	-212 934
	Årets försäljningar/utrangeringar	97 491	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 529 725	-9 323 494
	Utgående redovisat värde	20 129 023	10 059 419
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 200 000	38 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 107 000	1 917 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 619 000	12 232 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	219 000	219 000
	Summa	55 145 000	52 768 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 352 000	10 000 000
	Varav i eget förvar	-1 219 600	-1 219 600
	Ställda säkerheter	10 132 400	8 780 400
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 006 876	183 813
	Årets investeringar	6 636 776	3 823 062
	Omklassificering till byggnad	-10 643 652	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	4 006 876
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Övriga fordringar

25 488

13 005

*Summa Övriga fordringar***25 488****13 005****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 330

64 309

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***59 330****64 309****Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 1

1 177 307

3 560 498

*Summa Kassa och bank***1 177 307****3 560 498****Not 14 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 AB	2,87%	2026-12-30	3 234 000	66 000
Stadshypotek AB	3,06%	2027-03-30	2 055 000	60 000
Stadshypotek AB	3,3%	2029-03-30	3 250 500	66 000
Stadshypotek AB	2,7%	2027-06-30	904 789	57 600
Stadshypotek AB	2,89%	2026-02-04	500 000	0
			9 944 289	249 600

Långfristig del

6 026 689

Nästa års amortering av långfristig skuld

183 600

Lån som ska konverteras inom ett år

3 734 000

Kortfristig del

3 917 600

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

249 600

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

998 400

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,04%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	13 206	16 330
	<i>Summa Skatteskulder</i>	13 206	16 330
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	4 071	4 071
	Inre fond	114 313	119 411
	<i>Summa Övriga skulder</i>	118 384	123 482
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	396 511	328 280
	Upplupna räntekostnader	2 248	2 631
	Övriga upplupna kostnader	254 924	301 686
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	653 683	632 597

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

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 Länsmannen i Hässleholm, org.nr. 737000-1310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Länsmannen i Hässleholm 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Länsmannen i Hässleholm 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Filip Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Pär Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:32:36



Emil Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 12:25:28



Thomas Lantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:59:47



Erika Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:15:21



Kristian Winkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:07:47



Filip Gunnarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:15:44



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:04:44



Revisionsberättelse 2025

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

Filip Gunnarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:16:48



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:04:27



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.