



Årsredovisning 2025

HSBs Brf Alirgården i Bollnäs

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Alirgården i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0546 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Blåklinten 3 | 1965-01-29 | 1967 |
| Lövkojan 2 | 1967-05-03 | 1967 |

Totalt 2 objekt

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

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 144 |
| 11 | förråd | 92 |
| 45 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 898 |
| 24 | garageplatser | 360 |
| Totalt 82 objekt | | 3 494 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------|------------|
| Ulla Olsson | Ordförande |
| Bo Hugosson | Ledamot |
| Hans Olof Flodin | Ledamot |
| Sune Thalín | Ledamot |
| Ingegerd Jonsson | Ledamot |
| Anneli Malmberg | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingegerd Jonsson och Bo Hugosson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Olof Flodin, Ingegerd Jonsson, Ulla Olsson och Anneli Malmberg.

Revisorer har varit: Hans Östergård med Ingrid Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision.

Valberedning har varit: Ingrid Larsson (sammankallande) och Hans Östergård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2019 | Energideklaration har utförts. Tak har satts upp över bakre ingången. Sopkärl för glas, plåt och matavfall har införskaffats. Byte av 2 st tvättmaskiner. Postboxar har satts upp i trapphusen. |
| 2020 | Asfaltering utanför fastigheten, ca 270 m ² . |
| 2021 | Borttagning av stubbar samt inköp av 2 st trädgårdsbord. |
| 2022 | Byte av 63 st lägenhetsdörrar. Ommålning av balkonger utvändigt. Ommålning av sockel. Nytt avtal med Telia, kollektivt bredband och TV, ingår i avgiften numera. |
| 2023 | Byte av golvmattor och målning av väggar i gymmet och Alirsalen. Byte av väggmatta i duschen vid bastun. |
| 2024 | Byte av takfläkt i 5 B trapphuset. OVK besiktning samt installerat en duschvägg vid bastun. |
| 2025 | Byte av 6 otjänliga köksfläktar. Grävt bort buskar vid källarentrén vid Alirgatan och i trädgården. Lagat stor vattenskada i uthyrningslägenheten. |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2026 | Byta ut resterande otjänliga köksfläktarna (8 st) |

Föreningen har inga större planerade åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 65 | 116 | 92 | 101 | 128 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 230 | 1 244 | 1 295 | 1 489 | 1 190 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 346 | 1 390 | 1 447 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 190 | 174 | 156 | 151 | 164 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 695 | 689 | 617 | 605 | 588 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 99 | 98 | 98 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 640 | 627 | 564 | 603 | 587 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 131 | 2 148 | 1 933 | 1 868 | 1 817 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -33 | 122 | -4 | -167 | 173 |
| Soliditet, % | 39 | 38 | 37 | 36 | 42 |

Upplysningar vid förlust

Årets resultat uppgår till -33 174 kr. Kassaflödet är positivt med 66 721 kr vilket stärker likviditeten. Föreningen antog en höjning av årsavgifterna från 2026-01-01 med 5%.

I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

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 | 271 795 | 0 | 0 | 271 795 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 258 528 | 0 | 146 000 | 1 404 528 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 530 323 | 0 | 146 000 | 1 676 323 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 510 038 | 122 083 | -146 000 | 1 486 121 |
| Årets resultat, kr | 122 083 | -122 083 | -33 174 | -33 174 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 632 121 | 0 | -179 174 | 1 452 947 |
| S:a eget kapital, kr | 3 162 444 | 0 | -33 174 | 3 129 270 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 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 | 1 632 121 |
| Årets resultat, kr | -33 174 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -146 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 452 947 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 452 947 |

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 131 079 | 2 147 691 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 131 079 | 2 147 691 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 575 066 | -1 391 005 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -72 139 | -108 657 |
| Personalkostnader | Not 5 | -125 752 | -117 902 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -248 592 | -252 703 |
| Summa Rörelsekostnader | | -2 021 549 | -1 870 268 |
| Rörelseresultat | | 109 530 | 277 423 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 307 | 965 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -143 011 | -156 305 |
| Summa Finansiella poster | | -142 704 | -155 340 |
| Resultat efter finansiella poster | | -33 174 | 122 083 |
| Resultat före skatt | | -33 174 | 122 083 |
| Årets resultat | | -33 174 | 122 083 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 7 119 534 | 7 363 426 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 8 | 2 350 | 7 050 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 7 121 884 | 7 370 476 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 7 121 884 | 7 370 476 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Aktuell skattefordran | | 1 152 | 549 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 9 | 807 296 | 738 454 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 122 965 | 149 367 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 931 413 | 888 370 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kassa och bank | Not 11 | 18 189 | 13 414 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 18 189 | 13 414 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 949 602 | 901 784 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa Tillgångar | | 8 071 485 | 8 272 260 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 271 795 | 271 795 |
| Fond för yttre underhåll | 1 404 528 | 1 258 528 |
| Summa Bundet eget kapital | 1 676 323 | 1 530 323 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 486 121 | 1 510 038 |
| Årets resultat | -33 174 | 122 083 |
| Summa Fritt eget kapital | 1 452 948 | 1 632 121 |

Summa Eget kapital

3 129 271 3 162 445

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 1 100 000 | 1 100 000 |
| Summa Långfristiga skulder | | 1 100 000 | 1 100 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 2 994 000 | 3 166 000 |
| Leverantörsskulder | | 68 979 | 74 634 |
| Skatteskulder | Not 13 | 0 | 6 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 465 153 | 450 770 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 314 083 | 318 406 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 3 842 214 | 4 009 815 |

Summa Skulder

4 942 214 5 109 815

Summa Eget kapital och skulder

8 071 485 8 272 260

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 109 530 | 277 423 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 248 592 | 252 703 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 248 592 | 252 703 |
| Erhållen ränta | 307 | 965 |
| Erlagd ränta | -146 151 | -152 498 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 212 278 | 378 593 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 18 904 | -20 090 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 7 539 | 50 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 26 443 | -20 040 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 238 721 | 358 553 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -172 000 | -172 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -172 000 | -172 000 |
| Årets kassaflöde | 66 721 | 186 553 |
| Likvida medel vid årets början | 738 299 | 551 746 |
| Likvida medel vid årets slut | 805 021 | 738 299 |

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.

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.

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 | 955 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 | 1 976 076 | 1 976 076 |
| | Årsavgifter lokaler | 137 868 | 137 868 |
| | Hyror lokaler | 16 776 | 16 584 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 101 200 | 100 200 |
| | Hyror övrigt | 1 296 | 1 296 |
| | Övriga primära intäkter | 25 363 | 9 410 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 2 258 579 | 2 241 434 |
| | Avgiftsbortfall | -41 949 | 0 |
| | Hysesbortfall | -31 168 | -39 360 |
| | Avsatt till inre fond | -54 383 | -54 383 |
| | <i>Summa</i> | -127 500 | -93 743 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 2 131 079 | 2 147 691 |

I årsavgiften ingår värme, vatten samt TV/bredband.

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -406 895 | -340 520 |
| | Snö och halk-bekämpning | -44 925 | -56 773 |
| | Reparationer | -151 911 | -57 923 |
| | Planerat underhåll | -70 | -21 402 |
| | El | -70 893 | -58 133 |
| | Uppvärmning | -415 625 | -395 092 |
| | Vatten | -146 481 | -144 026 |
| | Sophämtning | -69 498 | -83 742 |
| | Fastighetsförsäkring | -54 133 | -48 614 |
| | Kabel-TV och bredband | -135 954 | -115 410 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -72 396 | -66 870 |
| | Övriga driftkostnader | -6 286 | -2 500 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 575 066 | -1 391 005 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | -50 088 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -1 277 | 0 |
| | Administrationskostnader | -5 683 | -6 850 |
| | Extern revision | -14 750 | -19 000 |
| | Medlemsavgifter | -22 100 | -22 100 |
| | Föreningsverksamhet | -24 996 | -2 483 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -3 334 | -8 136 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -72 139 | -108 657 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -55 300 | -55 900 |
| | Revisionsarvode | -2 700 | -2 700 |
| | Övriga arvoden | -50 244 | -47 244 |
| | Löner och övriga ersättningar | -4 600 | 0 |
| | Sociala avgifter | -12 908 | -12 058 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -125 752 | -117 902 |
| 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 | -225 621 | -225 621 |
| | Avskrivning på markanläggning | -18 271 | -18 271 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -4 700 | -8 811 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -248 592 | -252 703 |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 10 888 996 | 10 888 996 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 185 000 | 185 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 387 781 | 387 781 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 11 461 777 | 11 461 777 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -4 098 351 | -3 854 459 |
| | Årets avskrivningar | -243 892 | -243 892 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -4 342 243 | -4 098 351 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 7 119 534 | 7 363 426 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 15 800 000 | 15 400 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 605 000 | 618 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 4 732 000 | 3 380 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 475 000 | 435 000 |
| | <i>Summa</i> | 21 612 000 | 19 833 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 4 800 000 | 4 800 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 4 800 000 | 4 800 000 |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 97 354 | 97 354 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 97 354 | 97 354 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -90 304 | -81 493 |
| | Årets avskrivningar | -4 700 | -8 811 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -95 004 | -90 304 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 2 350 | 7 050 |

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB | 786 832 | 724 885 |
| Övriga fordringar | 20 464 | 13 569 |
| Summa Övriga fordringar | 807 296 | 738 454 |

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

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 122 965 | 149 367 |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 122 965 | 149 367 |

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

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Bankkonto 1 | 12 501 | 7 726 |
| Bankkonto 2 | 5 688 | 5 688 |
| Summa Kassa och bank | 18 189 | 13 414 |

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> |
|--------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Länsförsäkringar Bank & Försäk | 2,94% | 2026-03-31 | 2 100 000 | 0 |
| Länsförsäkringar Bank & Försäk | 2,94% | 2026-03-31 | 294 000 | 172 000 |
| Länsförsäkringar Bank & Försäk | 2,94% | 2026-03-31 | 600 000 | 0 |
| Länsförsäkringar Bank & Försäk | 3,65% | 2029-03-31 | 1 100 000 | 0 |
| | | | 4 094 000 | 172 000 |

| | |
|---|-----------|
| Långfristig del | 1 100 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 2 994 000 |
| Kortfristig del | 2 994 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 172 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 122 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,13% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 13 | Skatteskulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Skatteskulder</i> | | |
| | Skatteskulder | 0 | 6 |
| | <i>Summa Skatteskulder</i> | <u>0</u> | <u>6</u> |
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Källskatt | 1 583 | 1 583 |
| | Inre fond | 463 570 | 449 187 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | <u>465 153</u> | <u>450 770</u> |
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 194 545 | 188 608 |
| | Upplupna räntekostnader | 7 584 | 10 724 |
| | Övriga upplupna kostnader | 111 954 | 119 074 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <u>314 083</u> | <u>318 406</u> |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-26.

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 Alirgård i Bollnäs, org.nr. 786500-0546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Alirgård 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 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 Alirgården 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 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.

Bollnäs

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Östergård
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ulla Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:22:33



Anneli Malmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:16:39



Sune Thalín

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:07:09



Bo Hugosson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:18:31



Ingegerd Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:18:50



Hans Olof Flodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 15:20:02



Hans Östergård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:44:52



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 20:48:14



Revisionsberättelse 2025

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

Hans Östergård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:46:20



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 20:47:27



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.