



Årsredovisning 2025

HSBs Brf Rensänget I Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Rensänget I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 716413-6629 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ren 30:476	1990-02-12	1991 och 1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 836
65	garageplatser	725
18	p-platser (varav 12 för uthyrning)	0
Totalt 150 objekt		5 561

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 25 st 2 rok, 30 st 2.5 rok, 6 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marianne Larsson	Ordförande
Roger Boström	Ledamot
Lars Åke Westlund	Ledamot
Anna-Lena Olsson	Ledamot
Robert Svensson	Ledamot
Erik Olof Johan Nordgren	Ledamot
Per Christer Sandström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Larsson, Robert Svensson och Erik Nordgren.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.
Firman tecknas två i förening av Anna-Lena Olsson, Marianne Larsson, Robert Svensson och Erik Nordgren.

Revisorer har varit: Andreas Wallgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Karl-Bertil Ryhag (sammankallande) och Mikael Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2021	Taktvätt samtliga hus. Byte av förrådsdörrar.
2022	Byte gungor.
2023	Inga åtgärder
2024	Byte av lägenhetsdörrar, byte av lås till lägenhetsdörrar, obligatorisk ventilations kontroll (ovk).
2025	Översyn av lekutrustning, Besiktning av stuprör, hängrännor och tak, byte av trasiga pannor och rengöring av hängrännor, två parkeringsplatser med elbilsaddare har anlagts, armaturer och en stolpe har bytts.

För de kommande åren planerar föreningen att utföra åtgärder enligt underhållsplanen.

Årtal	Åtgärd
2026	Mark, dränering, Fläktaggregat kv. gård.
2027	Värmeanläggning, central, delar
2028	Byte tvättmaskin, mangel, torkskåp.
2029	Målning fasad och balkongräcken.
2030	Målning fasad och balkongräcken.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	181	177	234	303	298
Skuldsättning, kr/kvm	2 121	2 396	2 490	3 178	3 287
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 440	2 755	2 863	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	191	181	165	175	179
Årsavgifter, kr/kvm	844	828	811	811	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	732	717	825	827
Nettoomsättning, tkr	4 164	4 073	3 987	3 991	4 000
Resultat efter finansiella poster, tkr	133	62	486	655	327
Soliditet, %	45	43	42	39	36

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 895 969	0	0	3 895 969
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 122 949	0	575 538	4 698 487
S:a bundet eget kapital, kr	8 018 918	0	575 538	8 594 456
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 474 952	62 115	-575 538	1 961 529
Årets resultat, kr	62 115	-62 115	133 139	133 139
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 537 067	0	-442 399	2 094 668
S:a eget kapital, kr	10 555 985	0	133 139	10 689 124

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 628 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 462 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	2 537 067
Årets resultat, kr	133 139
Reservation till underhållsfond, kr	-628 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 462
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 094 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 094 668

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 163 627	4 072 543
Övriga rörelseintäkter		11 692	0
Summa Rörelseintäkter		4 175 319	4 072 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 543 417	-2 497 271
Övriga externa kostnader	Not 4	-134 066	-85 908
Personalkostnader	Not 5	-173 046	-191 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-820 216	-820 945
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-84 955
Summa Rörelsekostnader		-3 670 744	-3 680 809
Rörelseresultat		504 574	391 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	6 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 621	-336 230
Summa Finansiella poster		-371 435	-329 620
Resultat efter finansiella poster		133 139	62 115
Resultat före skatt		133 139	62 115
Årets resultat		133 139	62 115

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	19 558 218	20 378 434
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	278 925	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 837 143	20 378 434
Summa Anläggningstillgångar		19 837 143	20 378 434

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		580	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 501 307	4 110 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	173 090	217 033
Summa Kortfristiga fordringar		3 674 977	4 327 593

Kassa och bank

Kassa och bank		73	2 871
Summa Kassa och bank		73	2 871
Summa Omsättningstillgångar		3 675 050	4 330 464

Summa Tillgångar		23 512 193	24 708 897
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 895 969	3 895 969
Fond för yttre underhåll	4 698 487	4 122 949
Summa Bundet eget kapital	8 594 456	8 018 918

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 961 529	2 474 952
Årets resultat	133 139	62 115
Summa Fritt eget kapital	2 094 669	2 537 067

Summa Eget kapital	10 689 124	10 555 985
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 636 155	7 114 996
Summa Långfristiga skulder		7 636 155	7 114 996

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 161 442	6 206 669
Leverantörsskulder		419 764	168 729
Skatteskulder	Not 13	0	8 716
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	27 795	36 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	577 913	617 304
Summa Kortfristiga skulder		5 186 914	7 037 916

Summa Skulder		12 823 069	14 152 912
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		23 512 193	24 708 897
--------------------------------	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	504 574	391 734
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	820 216	820 945
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	820 216	820 945
Erhållen ränta	186	6 610
Erlagd ränta	-373 790	-327 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 186	892 226
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 782	-14 655
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	196 393	48 066
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	237 176	33 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 188 361	925 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-278 925	-948 015
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-278 925	-948 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 524 068	-524 068
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 524 068	-524 068
Årets kassaflöde	-614 632	-546 445
Likvida medel vid årets början	4 092 231	4 638 677
Likvida medel vid årets slut	3 477 600	4 092 231

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	4968 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	4 082 736	4 002 768
	Hyror garage och parkeringsplatser	19 568	19 268
	Övriga primära intäkter	65 223	54 607
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 167 527	4 076 643
	Hyresbortfall	-3 900	-4 100
	<i>Summa</i>	-3 900	-4 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 163 627	4 072 543

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-564 389	-554 742
	Snö och halk-bekämpning	-73 681	-106 450
	Reparationer	-132 749	-133 537
	Planerat underhåll	-52 463	-100 000
	Försäkringsskador	-18 725	-37 647
	El	-86 693	-79 173
	Uppvärmning	-731 446	-693 320
	Vatten	-246 526	-234 324
	Sophämtning	-104 953	-93 629
	Fastighetsförsäkring	-163 116	-149 635
	Kabel-TV och bredband	-230 108	-188 182
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 410	-126 180
	Övriga driftkostnader	-1 159	-453
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 543 417	-2 497 271

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 246	0
	Administrationskostnader	-14 745	-14 073
	Extern revision	-18 875	-15 250
	Konsultkostnader	-52 000	-5 625
	Medlemsavgifter	-28 100	-28 100
	Föreningsverksamhet	-8 301	0
	Övriga förvaltningskostnader	-7 799	-22 860
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-134 066	-85 908
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 900	-79 850
	Revisionsarvode	-300	-6 300
	Övriga arvoden	-54 538	-59 496
	Sociala avgifter	-36 623	-46 083
	Övriga personalkostnader	-3 685	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-173 046	-191 729
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-820 216	-819 495
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 450
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-820 216	-820 945
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-84 955
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-84 955

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 901 852	53 317 282
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 563 400	1 563 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	87 435	87 435
	Årets investeringar	0	584 570
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 552 687	55 552 687
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 174 253	-34 718 203
	Årets avskrivningar	-820 216	-819 495
	Omklassificeringar	0	363 445
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 994 469	-35 174 253
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 558 218	20 378 434
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 011 000	920 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 179 000	1 018 000
	<i>Summa</i>	42 390 000	37 538 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 438 000	50 438 000
	Varav i eget förvar	-14 774 000	-14 774 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 664 000	35 664 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	278 925	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	278 925	0
	Pågående nyanläggningar avser laddstolpar.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 477 527	4 089 360
	Övriga fordringar	23 780	21 199
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 501 307	4 110 559

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 090	217 033
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	173 090	217 033
---	----------------	----------------

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	3,54%	2027-06-30	3 208 994	58 040
Stadshypotek	4,08%	2026-01-30	3 906 002	268 628
Stadshypotek	3,03%	2028-09-30	4 682 601	197 400
			11 797 597	524 068

Långfristig del	7 636 155
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	255 440
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	3 906 002
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	4 161 442
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	524 068
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 096 272
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

Skatteskulder

Skatteskulder	0	8 716
---------------	---	-------

<i>Summa Skatteskulder</i>	0	8 716
----------------------------	----------	--------------

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

Övriga skulder

Källskatt	0	3 168
-----------	---	-------

Inre fond	24 499	24 499
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	3 295	8 831
-----------------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	27 795	36 498
-----------------------------	---------------	---------------

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	356 251	334 154
	Upplupna räntekostnader	45 494	47 663
	Övriga upplupna kostnader	176 168	235 487
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	577 913	617 304

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår enligt nedan signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Bollnäs den / 2026

..... Marianne Larsson Ordförande	 Roger Boström Ledamot	 Lars Åke Westlund Ledamot
---	-----------------------------------	---------------------------------------

..... Anna-Lena Olsson Ledamot	 Robert Svensson Ledamot	 Erik Olof Johan Nordgren Ledamot
--------------------------------------	-------------------------------------	--

Sundsvall den / 2026

..... Caroline Andersen BoRevision i Sverige AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	 Andreas Wallgren Av föreningen vald revisor
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rensånget i Bollnäs, org.nr. 716413-6629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rensånget i Bollnäs för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rensången 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 revisionssed 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Wallgren
Av föreningen vald revisor

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.