



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 165 kr/kvm	 Investeringsbehov 17 119 kr/kvm	 Skuldsättning 3 314 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 284 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 940 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Trion i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
165 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Investeringsbehov
17 119 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 314 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Energikostnad
284 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Årsavgift
940 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

-

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trion i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0595 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ren 14:11	1952-02-18	1955
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	förråd	432
1	lokaler (hyresrätt)	56
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 882
39	p-platser	0
4	garageplatser	60
Totalt 121 objekt		3 430

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 23 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Sjöholm	Ordförande
Anna-Britta Bungner	Ledamot
Elisabet Ljungström	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Leif Olofsson	Ledamot
Gabrielle Galvsby	Ledamot
Karolina Eriksson	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna Britta Bungner, Leif Olofsson och Gabrielle Galvsby.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Sjöholm, Lars Olsson, Anna Britta Bungner och Elisabeth Ljungström.

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

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +13% 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 2025-05-27.

Föreningsverksamhet

Surströmming intogs i september

Soppkväll i oktober

Julgröt i december

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Planterat växter i slänten bakom miljöstationen.
2021	Installerat kollektivt bredband.
2021	Ny torktumlare i tvättstugan.
2022	Målning av golv i två torkrum.
2022-2023	Färdigställt bytet av ståldörrar.
2024	Byte av två st källardörrar från gatan. Elbilsladdare installerade.
2025	Reparation och asfaltering av div parkeringsytor
2025	Självtändande lampor i samtliga trapphus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026	Takbyte

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	176	162	142	141
Skuldsättning, kr/kvm	3 314	3 411	3 547	3 752	3 849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 944	4 060	4 176	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	284	271	249	236	232
Årsavgifter, kr/kvm	940	964	900	743	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	90	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	943	903	845	815	798
Nettoomsättning, tkr	3 227	3 076	2 867	2 683	2 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	121	98	52	24	75
Soliditet, %	24	23	22	21	21

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	101 985	0	0	101 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	184 170	0	0	184 170
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 682 132	0	99 500	1 781 632
S:a bundet eget kapital, kr	1 968 287	0	99 500	2 067 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 599 473	97 591	-99 500	1 597 564
Årets resultat, kr	97 591	-97 591	120 575	120 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 697 064	0	21 075	1 718 139
S:a eget kapital, kr	3 665 351	0	120 575	3 785 926

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 500 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	1 697 064
Årets resultat, kr	120 575
Reservation till underhållsfond, kr	-156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 718 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 718 139

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	3 227 332	3 075 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 000	22 432
Summa Rörelseintäkter		3 241 332	3 098 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 159 121	-2 123 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 210	-64 850
Personalkostnader	Not 6	-124 636	-136 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-388 953	-387 495
Summa Rörelsekostnader		-2 746 920	-2 712 756
Rörelseresultat		494 412	385 256
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 389	10 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 226	-298 044
Summa Finansiella poster		-373 837	-287 665
Resultat efter finansiella poster		120 575	97 591
Resultat före skatt		120 575	97 591
Årets resultat		120 575	97 591

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 120 684	15 071 996
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 120 684	15 071 996
Summa Anläggningstillgångar		15 120 684	15 071 996

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 263
Aktuell skattefordran		0	547
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	469 701	750 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	132 080	148 687
Summa Kortfristiga fordringar		601 781	900 910
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	265 020	259 468
Summa Kortfristiga placeringar		265 020	259 468
Summa Omsättningstillgångar		866 801	1 160 378
Summa Tillgångar		15 987 485	16 232 374



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	286 155	286 155
Fond för yttre underhåll	1 781 632	1 682 132
Summa Bundet eget kapital	2 067 787	1 968 287
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 597 564	1 599 473
Årets resultat	120 575	97 591
Summa Fritt eget kapital	1 718 139	1 697 064
Summa Eget kapital	3 785 927	3 665 352

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 128 908 972	6 022 819
Summa Långfristiga skulder	8 908 972	6 022 819
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 457 271	5 677 859
Leverantörsskulder	127 723	178 355
Skatteskulder	5 770	9
Övriga kortfristiga skulder	Not 13229 283	255 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14472 539	432 468
Summa Kortfristiga skulder	3 292 586	6 544 203
Summa Skulder	12 201 558	12 567 022
Summa Eget kapital och skulder	15 987 485	16 232 374



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	494 412	385 256
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	388 953	387 495
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	388 953	387 495
Erhållen ränta	5 752	9 442
Erlagd ränta	-372 759	-293 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	516 358	488 327
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 495	-12 088
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-37 496	102 328
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-14 001	90 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	502 358	578 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-437 641	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-437 641	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-334 435	-334 552
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-334 435	-334 552
Årets kassaflöde	-269 719	244 016
Likvida medel vid årets början	995 202	751 187
Likvida medel vid årets slut	725 484	995 202



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	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	282 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	2 610 036	2 439 276
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	98 865	106 171
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	0	0
	Årsavgifter balkonger	231 840	232 065
	Hyror lokaler	52 564	176 733
	Hyror garage och parkeringsplatser	106 250	104 050
	Hyror förbrukningsbaserad	1 479	1 200
	Hyror övrigt	114 694	2 832
	Övriga primära intäkter	19 775	18 732
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 235 503	3 081 059
	Hyresbortfall	-8 171	-5 479
	<i>Summa</i>	-8 171	-5 479
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 227 332	3 075 580

I årsavgifter ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 303	0
	Övriga sekundära intäkter	4 697	22 432
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 000	22 432

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-585 745	-593 876
	Snö och halk-bekämpning	-40 262	-55 613
	Reparationer	-95 745	-100 463
	Planerat underhåll	-56 500	-119 147
	Försäkringsskador	-35 503	0
	El	-178 272	-161 212
	Uppvärmning	-621 792	-596 128
	Vatten	-174 958	-171 005
	Sophämtning	-80 591	-48 899
	Fastighetsförsäkring	-51 185	-45 636
	Kabel-TV och bredband	-163 280	-161 534
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 990	-65 673
	Övriga driftkostnader	-3 298	-4 248
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 159 121	-2 123 433

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	-17 352	-1 099
	Administrationskostnader	-5 127	-15 379
	Extern revision	-17 375	-14 625
	Medlemsavgifter	-25 100	-25 100
	Föreningsverksamhet	-5 404	-2 704
	Övriga förvaltningskostnader	-3 852	-5 943
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 210	-64 850

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-61 615	-74 156
	Revisionsarvode	-3 605	-3 500
	Övriga arvoden	-46 878	-46 788
	Sociala avgifter	-11 218	-12 535
	Övriga personalkostnader	-1 320	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-124 636	-136 979

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-387 495	-387 495
Avskrivning på markanläggning	-1 459	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-388 953	-387 495

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 448 302	21 448 302
Ingående anskaffningsvärde mark	51 000	51 000
Årets investering: Markanläggning - Asfaltering parkeringsytor	437 641	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 936 943	21 499 302

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-6 427 306	-6 039 812
Årets avskrivningar	-388 953	-387 495
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 816 260	-6 427 306
<i>Utgående redovisat värde</i>	15 120 684	15 071 996

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 200 000	13 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	669 000	568 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	3 981 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	770 000	665 000
<i>Summa</i>	20 639 000	19 014 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 128 000	14 128 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	14 128 000	14 128 000

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	460 464	735 734
Övriga fordringar	9 237	14 678
<i>Summa Övriga fordringar</i>	469 701	750 413

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	574	937
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 506	147 750
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 080	148 687

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken, Räntesats 1,5%, Konverteringsdag 2026-02-10	265 020	259 468
Summa Övriga kortfristiga placeringar	265 020	259 468

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	3,26%	2027-12-30	2 671 712	60 000
Stadshypotek	3,42%	2029-12-30	2 671 712	60 000
Stadshypotek	4,47%	2026-06-30	302 249	6 756
Stadshypotek	1,49%	2029-01-30	581 624	27 840
Stadshypotek	4,56%	2026-12-01	441 799	29 000
Stadshypotek	4,66%	2027-01-30	2 612 850	58 800
Stadshypotek	2,38%	2027-03-01	619 714	42 000
Swedbank	1,63%	2026-08-25	1 464 583	50 000
			11 366 243	334 396

Långfristig del	8 908 972
Nästa års amortering av långfristig skuld	248 640
Lån som ska konverteras inom ett år	2 208 631
Kortfristig del	2 457 271
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	334 396
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 337 584
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>			
Depositioner		0	0
Källskatt		1 467	1 467
Inre fond		223 195	237 186
Övriga kortfristiga skulder		4 621	16 859
<i>Summa Övriga skulder</i>		229 283	255 512

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		288 652	248 378
Upplupna räntekostnader		35 329	28 862
Övriga upplupna kostnader		148 558	155 228
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		472 539	432 468

Not 15	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-09

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 Trion i Bollnäs, org.nr. 786500-0595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trion 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. Risker 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, förfälskning, 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 Trion 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindén
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Anders Sjöholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 17:38:13



Elisabet Ljungström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 17:32:42



Gabrielle Galvsby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 07:02:51



Anna-Britta Bungner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 17:41:33



Leif Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 17:35:45



Karolina Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 08:23:04



Lars Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 17:49:07



Mats Lindén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 10:29:25



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:33:08



Revisionsberättelse 2025

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

Mats Lindén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 10:32:58



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:32:39



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.