



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kaggen i Ljusdal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Kaggen i Ljusdal med säte i Ljusdal org.nr. 787000-1141 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slotte 6:2	1972-10-16	1973

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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 486
18	garageplatser	270
1	lokal (hyresrätt)	10
15	p-platser	0
Totalt 70 objekt		2 766

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 19 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Britt-Louise Ångh	Ordförande	
Kjell Lennart Forslund	Ledamot	2025-07-02
Margit Björk	Ledamot	
Göran Bäckman	Ledamot	
Gunnar Nordberg	Ledamot	
Christina Larsson	Ledamot	2025-07-02
Christina Larsson	Suppleant	
Bodil Hansson	Ledamot	
Monica Jonsson	Suppleant	2025-07-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Brittlouise Ångh och Margit Hedblom-Björk.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margit Björk, Britt-Louise Ångh, Göran Bäckman och Gunnar Nordberg.

Revisor har varit Borevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Sigrid Norin (sammankallande) och Eva Nordin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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 2024-08-22, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2021	Markarbeten återställning mark. Asfaltering gångväg. Anläggande gräsytor.
2022	Utbyte av brandvarnare har skett i samtliga lägenheter och trapphus.
2023	Rensning och rengöring av fastighetens ventilationskanaler samt OVK besiktning.
2024	Stängning av gångvägen som gränsar till fastigheten gamla Bryggeriet. Borttagning av ståltrappa (gallerdurk) och asfaltytor. Uppsättning av staket. Markplanering och frösådd. Återställning av viss skadad isolering på fastighetens vind.
2025	Utvändig upprustning av båda garagelängorna med nya hängrännor, byte av trasig panel, målning etc. Uppfräschning av tak över portarna ingång A-D. Tvättning och viss målning. Ommålning av lusthuset. Samtliga brandsläckare med pulver, har bytts ut till släckare med vatten. Slutbesiktning av balkongerna utfördes av Balco i maj. Montering av hängränna på en balkong fick ej godkänt. Färg har släppts på pelarna till några balkonger. Montering av hängränna samt lagning av intilliggande tegelfasad har åtgärdats. Återställande av nedtrampad isolering på vind har utförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Utbyte av två portar vid ingångarna mot trädgården. Översyn alternativt utbyte av passagesystemen för portar ingångar A-D.
2027-2029	Nya lägenhetsdörrar med postboxar. Ny belysning i trapphus.

Övriga åtgärder:

Gemensamma utvändiga städdagar har utförts under våren och hösten.

Sedan tidigare har föreningen en överenskommelse med Brf Tunnan om fördelning av vattenkostnaderna, där Brf Kaggen står för 49,40% av den totala kostnaden.

Studié- och fritidsverksamhet

Handarbetscafé och gemensam julgröt med Brf Slotte, Karet och Tunnan.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	168	120	176	183	74
Skuldsättning, kr/kvm	6 195	6 334	6 473	7 326	7 480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 893	7 047	7 202	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	9	11	11
Energikostnad, kr/kvm	222	209	181	192	208
Årsavgifter, kr/kvm	1 003	962	851	695	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	896	793	842	828
Nettoomsättning, tkr	2 589	2 480	2 195	2 100	2 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	-61	-169	-128	-46	-317
Soliditet, %	8	8	9	9	9

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på de stora kostnadsökningarna för taxebundna kostnader, såsom el-, värme- och vattenkostnader, som drabbat föreningen under de senaste åren.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 411 232 kr och årets totala kassaflöde är också positivt med 27 852kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/m², vilket är en ökning jämfört med föregående år.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3,5 procent för år 2026. Styrelsen arbetar aktivt med att hitta en långsiktigt hållbar nivå för både intäkter och kostnader samt att förbättra föreningens kassaflöde för att därmed skapa bättre förutsättningar för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	300 300	0	0	300 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 908 034	0	58 553	1 966 587
S:a bundet eget kapital, kr	2 208 334	0	58 553	2 266 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-441 442	-169 079	-58 553	-669 074
Årets resultat, kr	-169 079	169 079	-61 435	-61 435
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-610 521	0	-119 988	-730 509
S:a eget kapital, kr	1 597 813	0	-61 435	1 536 378

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 24 447 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	-610 521
Årets resultat, kr	-61 435
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 447
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-730 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-730 509

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	2 587 827	2 477 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 304	1 920
Summa Rörelseintäkter		2 589 131	2 479 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 176 756	-1 207 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 983	-67 908
Personalkostnader	Not 6	-178 053	-127 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-502 036	-502 036
Summa Rörelsekostnader		-1 938 829	-1 904 664
Rörelseresultat		650 302	574 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		868	2 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 605	-746 037
Summa Finansiella poster		-711 737	-743 961
Resultat efter finansiella poster		-61 435	-169 079
Resultat före skatt		-61 435	-169 079
Årets resultat		-61 435	-169 079

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 090 950	18 589 917
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	5 882	8 951
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 096 832	18 598 868
Summa Anläggningstillgångar		18 096 832	18 598 868

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		114	34
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 035 644	998 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 895	102 321
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 141 653	1 100 727
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	4 410	8 736
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 410	8 736
Summa Omsättningstillgångar		1 146 063	1 109 463
Summa Tillgångar		19 242 895	19 708 331

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	300 300	300 300
Fond för yttre underhåll	1 966 587	1 908 034
Summa Bundet eget kapital	2 266 887	2 208 334
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-669 074	-441 442
Årets resultat	-61 435	-169 079
Summa Ansamlad förlust	-730 509	-610 521
Summa Eget kapital	1 536 378	1 597 813

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 128 862 500	8 922 500
Summa Långfristiga skulder	8 862 500	8 922 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 273 705	8 597 085
Leverantörsskulder	52 230	94 702
Skatteskulder	Not 132 646	211
Övriga kortfristiga skulder	Not 1430 206	30 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15485 229	465 943
Summa Kortfristiga skulder	8 844 016	9 188 017
Summa Skulder	17 706 516	18 110 517
Summa Eget kapital och skulder	19 242 895	19 708 331

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	650 302	574 882
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	502 036	502 036
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	502 036	502 036
Erhållen ränta	868	2 076
Erlagd ränta	-712 307	-741 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440 899	337 335
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 748	-6 388
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 919	20 466
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-29 668	14 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411 232	351 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-383 380	-383 380
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-383 380	-383 380
Årets kassaflöde	27 852	-31 966
Likvida medel vid årets början	993 229	1 025 195
Likvida medel vid årets slut	1 021 081	993 229

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	2 703 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	2 103 816	2 003 736
	Årsavgifter övrigt	388 800	388 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	99 852	100 140
	Övriga primära intäkter	8 384	1 295
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 600 852	2 493 971
	Hysesbortfall	-13 025	-16 345
	<i>Summa</i>	-13 025	-16 345
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 587 827	2 477 626

I årsavgifterna ingår värme, varm- och kallvatten samt kabel-tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 304	1 920
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 304	1 920

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-186 935	-206 764
	Snö och halk-bekämpning	-59 774	-55 181
	Reparationer	-31 762	-93 251
	Planerat underhåll	-24 447	0
	El	-70 867	-60 005
	Uppvärmning	-401 542	-400 668
	Vatten	-141 078	-118 511
	Sophämtning	-54 432	-69 802
	Fastighetsförsäkring	-53 922	-48 630
	Kabel-TV och bredband	-88 745	-91 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 647	-55 541
	Övriga driftkostnader	-4 606	-8 178
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 176 756	-1 207 549

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 400	-3 473
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 758	-5 955
	Administrationskostnader	-16 887	-8 748
	Extern revision	-20 125	-17 500
	Konsultkostnader	-9 000	0
	Medlemsavgifter	-18 800	-18 800
	Föreningsverksamhet	-8 917	-8 032
	Övriga förvaltningskostnader	-3 096	-5 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 983	-67 908
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 950	-33 850
	Övriga arvoden	-99 319	-78 698
	Löner och övriga ersättningar	-677	0
	Sociala avgifter	-25 107	-14 622
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-178 053	-127 170
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-473 529	-473 529
	Avskrivning på markanläggning	-25 438	-25 438
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 069	-3 069
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-502 036	-502 036

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 164 425	23 164 425
	Ingående anskaffningsvärde mark	244 017	244 017
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	508 761	508 761
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 917 203	23 917 203
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 327 286	-4 828 318
	Årets avskrivningar	-498 967	-498 967
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 826 253	-5 327 286
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 090 950	18 589 917
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	13 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	236 000	223 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 039 000	3 417 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	337 000	286 000
	<i>Summa</i>	18 212 000	17 326 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 168 750	19 168 750
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 168 750	19 168 750
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	43 725	43 725
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 725	43 725
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 774	-31 706
	Årets avskrivningar	-3 069	-3 069
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 843	-34 774
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 882	8 951

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 016 671	984 493
Övriga fordringar	18 973	13 879
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 035 644	998 372

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

Kassa och bank

Kassa	0	4 326
Swedbank	1 261	1 261
Handelsbanken	3 149	3 149
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 410	8 736

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	3,95%	2028-12-30	5 697 500	60 000
Stadshypotek	3,33%	2027-12-01	3 225 000	0
Stadshypotek	3,19%	2026-06-01	3 516 400	79 200
Stadshypotek	3,1%	2026-03-30	4 697 305	244 180
			17 136 205	383 380

Långfristig del	8 862 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 213 705
Kortfristig del	8 273 705
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	383 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 533 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,44%
Finns swap-avtal	Nej

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

Skatteskulder

Skatteskulder	2 646	211
<i>Summa Skatteskulder</i>	2 646	211

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

Övriga skulder

Källskatt	1 942	1 893
Inre fond	28 183	28 183
Övriga kortfristiga skulder	81	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 206	30 076

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	209 640	213 921
Upplupna räntekostnader	8 949	8 651
Övriga upplupna kostnader	266 640	243 371
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	485 229	465 943

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kaggen i Ljusdal, org.nr. 787000-1141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaggen i Ljusdal för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kaggen i Ljusdal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaggen i Ljusdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572092305**

Britt-Louise Ångh

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 21:18:06



Margit Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:50:38



Göran Bäckman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:42:13



Gunnar Nordberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:20:55



Bodil Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:37:18



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:45:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaggen i Ljusdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572833164**

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:45:08



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.