



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tunnan i Ljusdal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tunnan I Ljusdal med säte i Ljusdal org.nr. 787000-0200 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slotte 6:1	1964-04-27	1968

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
6	lokaler (hyresrätt)	140
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 016
12	p-platser	0
19	garageplatser	294
Totalt 77 objekt		3 450

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 13 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Lennart Forslund	Ordförande	2018-05-21	2025-06-26
Bernt Roland Friberg	Ordförande		
Ulla Birgitta Friberg	Ledamot	2024-09-08	2025-06-26
Anna-Lena Gustafsson	Ledamot		
Agnieszka Jarosinska	Ledamot		
Dolores Olofsson	Ledamot		
Bodil Hansson	Ledamot	2025-06-26	
Kenneth Åke Jonsson	Suppleant		
Christer Persson	Suppleant		
Felix Östlund	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bernt Friberg, Agnieszka Jarosinska och Christer Persson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Lennart Forslund, Bernt Roland Friberg, Anna-Lena Gustafsson, Agnieszka Jarosinska och Dolores Olofsson.

Revisorer har varit: Av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Margaretha Larsson (sammankallande), Ulla Birgitta Friberg samt Bernt Roland Friberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,9%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-31, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2021	Återställning av gräsmattor efter utbyggnad av balkonger, nytt singel har lagts mellan huskropp och rabatt
2022	Rengöring av ventilationskanaler och OVK. Byte av trasiga tegelstenar på balkonger. Byte av golvbrunn i skyddsrum. Ny uteplats på gräsmattan. Nya täcken och kuddar i uthyrningsrummet. Halkskydd till alla entréer på fastigheten. Balkongkontroll utförd av Balco.
2023	Byte av tvättmaskin. Taket besiktad och åtgärdad samt ventilation (bilskolan) åtgärdad.
2024	Ny ventilation till uthyrnings lokal solarium m.m., Nät för fåglar under takfot,
2025	Balkongdörrar har fixerats med förankringsskruvar. Flera ska åtgärdas. I tvättstugan har nya ledarmataturer monterats i tak. Markiser på balkongerna har satts upp till dom som beställt. Parkeringsplats utan motorvärmare har anlagts på grönytan utanför A-entren.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Asfaltering och trädborttagning vid entréerna.

Övriga upplysningar:

Föreningen har sedan 2023 ett nytt avtal med Samhall för skötsel av fastigheten, grönytor mm. Föreningen har också ett nytt avtal med Brf Kaggen för underhåll av gångvägen mellan fastigheterna.

Sedan tidigare har föreningen en överenskommelse med Brf Kaggen om fördelning av vattenkostnaderna, där Brf Tunnan står för 50,60% av den totala kostnaden.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	169	184	176	124	131
Skuldsättning, kr/kvm	4 833	4 941	5 049	5 638	5 756
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 529	5 652	5 776	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	8	10	11
Energikostnad, kr/kvm	229	226	197	207	225
Årsavgifter, kr/kvm	688	794	726	571	560
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	95	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	765	733	693	741	736
Nettoomsättning, tkr	2 521	2 432	2 303	2 239	2 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	26	0	-113	-32
Soliditet, %	15	14	14	14	14

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	174 165	0	0	174 165
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 717 714	0	62 250	1 779 964
S:a bundet eget kapital, kr	1 891 879	0	62 250	1 954 129
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 024 407	26 221	-62 250	988 378
Årets resultat, kr	26 221	-26 221	117 843	117 843
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 050 628	0	55 593	1 106 221
S:a eget kapital, kr	2 942 507	0	117 843	3 060 350

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 750 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	1 050 628
Årets resultat, kr	117 843
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 106 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 106 221

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	2 521 258	2 421 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 851	105 608
Summa Rörelseintäkter		2 639 109	2 527 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 415 701	-1 518 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 782	-69 697
Personalkostnader	Not 6	-100 828	-108 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-447 037	-447 037
Summa Rörelsekostnader		-2 050 348	-2 143 017
Rörelseresultat		588 761	384 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		583	2 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 501	-360 883
Summa Finansiella poster		-470 918	-358 041
Resultat efter finansiella poster		117 843	26 221
Resultat före skatt		117 843	26 221
Årets resultat		117 843	26 221

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	18 690 768	19 137 805
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 690 769	19 137 806
Summa Anläggningstillgångar		18 690 769	19 137 806

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 989	5 908
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 592 910	1 423 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 800	193 913
Summa Kortfristiga fordringar		1 812 700	1 623 536

Kassa och bank

Kassa och bank		2 836	193
Summa Kassa och bank		2 836	193
Summa Omsättningstillgångar		1 815 536	1 623 729

Summa Tillgångar		20 506 304	20 761 535
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	174 165	174 165
Fond för yttre underhåll	1 779 964	1 717 714
Summa Bundet eget kapital	1 954 129	1 891 879
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	988 378	1 024 407
Årets resultat	117 843	26 221
Summa Fritt eget kapital	1 106 221	1 050 628
Summa Eget kapital	3 060 350	2 942 507

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1212 802 000	5 443 500
Summa Långfristiga skulder	12 802 000	5 443 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 872 800	11 604 100
Leverantörsskulder	62 822	68 610
Skatteskulder	Not 133 912	705
Övriga kortfristiga skulder	Not 14348 731	367 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15355 689	334 256
Summa Kortfristiga skulder	4 643 954	12 375 528
Summa Skulder	17 445 954	17 819 028
Summa Eget kapital och skulder	20 506 304	20 761 535



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	588 761	384 262
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	447 037	447 037
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	447 037	447 037
Erhållen ränta	583	2 842
Erlagd ränta	-452 872	-361 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	583 508	472 828
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 551	-6 826
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 902	-91 266
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-48 453	-98 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 056	374 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-372 800	-372 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 800	-372 800
Årets kassaflöde	162 256	1 936
Likvida medel vid årets början	1 380 025	1 378 089
Likvida medel vid årets slut	1 542 280	1 380 025

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	1 964 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 977 348	1 884 984
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	98 400	98 400
	Årsavgifter övrigt	312 000	312 000
	Hyror lokaler	112 296	114 644
	Hyror garage och parkeringsplatser	81 780	74 660
	Hyror förbrukningsbaserad	4 230	4 446
	Hyror övrigt	3 150	2 660
	Övriga primära intäkter	10 546	8 252
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 599 750	2 500 046
	Hyresbortfall	-14 028	-13 911
	Avsatt till inre fond	-64 464	-64 464
	<i>Summa</i>	-78 492	-78 375
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 521 258	2 421 671

I Årsavgift ingår värme, varm- och kallvatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Intäkter för gemensamt vatten	112 862	94 808
	Övriga intäkter och ersättningar	4 989	10 800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	117 851	105 608

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-195 570	-204 623
	Snö och halk-bekämpning	-66 878	-56 032
	Reparationer	-41 169	-57 705
	Planerat underhåll	-18 750	-163 021
	El	-67 926	-67 532
	Uppvärmning	-464 704	-495 168
	Vatten	-257 365	-215 620
	Sophämtning	-71 381	-35 679
	Fastighetsförsäkring	-51 749	-46 541
	Kabel-TV och bredband	-103 320	-103 320
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 113	-68 631
	Övriga driftkostnader	-3 775	-4 199
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 415 701	-1 518 070
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	-4 330	-7 638
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 437	0
	Administrationskostnader	-18 348	-10 788
	Extern revision	-19 375	-12 875
	Konsultkostnader	-8 438	0
	Medlemsavgifter	-20 000	-20 000
	Föreningsverksamhet	-11 122	-16 920
	Övriga förvaltningskostnader	-1 733	-1 475
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 782	-69 697
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 100	-38 600
	Övriga arvoden	-51 404	-57 504
	Sociala avgifter	-12 324	-12 109
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-100 828	-108 213

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	-447 037	-447 037
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-447 037	-447 037

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 929 481	23 929 481
Ingående anskaffningsvärde mark	104 152	104 152
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 000	15 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 048 633	24 048 633

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 910 828	-4 463 791
Årets avskrivningar	-447 037	-447 037
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 357 865	-4 910 828
<i>Utgående redovisat värde</i>	18 690 768	19 137 805

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	15 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	434 000	428 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 901 000	4 147 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	531 000	451 000
<i>Summa</i>	22 066 000	20 826 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 632 000	18 632 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	18 632 000	18 632 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	39 840	39 840
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 840	39 840
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 840	-39 840
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 840	-39 840
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 539 444	1 379 832
	Övriga fordringar	53 466	43 883
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 592 910	1 423 715
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 800	193 913
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	214 800	193 913

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	4,3%	2027-01-30	1 943 500	46 000
Stadshypotek	3,69%	2030-01-30	4 000 000	0
Stadshypotek	3,47%	2029-04-30	4 094 000	92 000
Stadshypotek	3,38%	2028-09-30	3 137 300	234 800
Stadshypotek	1,61%	2026-01-30	3 500 000	0
			16 674 800	372 800
Långfristig del			12 802 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			372 800	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 500 000	
Kortfristig del			3 872 800	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			372 800	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 491 200	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,21%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	3 912	705
<i>Summa Skatteskulder</i>	3 912	705

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 525	3 213
Inre fond	347 061	358 495
Övriga kortfristiga skulder	145	6 148
<i>Summa Övriga skulder</i>	348 731	367 857

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	209 911	206 265
Upplupna räntekostnader	54 435	35 806
Övriga upplupna kostnader	91 343	92 185
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	355 689	334 256

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-05.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tunnan i Ljusdal, org.nr. 7870000200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tunnan 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 Tunnan 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tunnan i Ljusdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bernt Roland Friberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 18:23:56



Dolores Olofsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 18:22:39



Bodil Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 18:23:45



Anna-Lena Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 18:27:35



Agnieszka Jarosinska

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 17:58:31



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 18:46:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tunnan i Ljusdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 18:44:51



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.