



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Lägret i Härnösand

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Lägret i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0836 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärlan 14	1965-06-24	1966

#### 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 <sup>2</sup>
19	garageplatser	285
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 237
18	p-platser	0
<b>Totalt 73 objekt</b>		<b>3 522</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 3 rok, 6 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Bergström	Ordförande
Lars Zetterlund	Ledamot
May Andersson	Ledamot
Kristina Pernilla Helsing	Ledamot
Ingela Lundgren	Ledamot
Christopher Henberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Bergström, Lars Zetterlud och Pernilla Helsing.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Zetterlund, Kristina Pernilla Helsing, Stefan Bergström och Ingela Lundgren.

Revisorer har varit: Rolf Larsson med Magnus Skoglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Leif Bäcklund, Börje Andersson och Anna-Carin Andersson valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-09-21.

Grillning, surströmming och adventsfika för medlemmarna har anordnats.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av ventilationsfläkt uppgång 7
2021	Ny mangel, tvättmaskin, spolning av lägenheter, besprutning av medel i taknocken
2022	Förbättring av asfaltskytor
2025	Byte av ventilationsfläkt uppgång 15
2025	Målning/tvättning av fasad/gavlar och grund
2025	Reparation av balkonger
2025	Installation av 3 st laddboxar/ 6st uttag
2025	OVK besiktning

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

(Följande åtgärder utförs om behovet finns)

Årtal	Åtgärd
2026	Byte tvättmaskin vid behov samt ev justering av fönster till lägenheterna
2027	Byte av motorvärmarruttag samt byte av källardörrar
2028	Byte av låssystem

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	119	126	158	95	89
Skuldsättning, kr/kvm	785	560	624	750	820
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	854	609	679	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	197	192	175	187	203
Årsavgifter, kr/kvm	616	605	598	534	508
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	603	593	585	589	563
Nettoomsättning, tkr	2 123	2 089	2 061	1 905	1 822
Resultat efter finansiella poster, tkr	-408	231	344	95	-79
Soliditet, %	39	51	46	39	36

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat är -408 tkr och efter avsättning till/avlyft från underhållsfonden + 28 tkr.

Det negativa resultatet beror till största del på ökade Driftskostnader och främst kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt under 2025 dock har föreningen gjort en hel del underhållsåtgärder.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 119 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	261 885	0	0	261 885
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 054 614	0	-436 836	1 617 778
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 316 499</b>	<b>0</b>	<b>-436 836</b>	<b>1 879 663</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-135 806	231 406	436 836	532 436
Årets resultat, kr	231 406	-231 406	-408 439	-408 439
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>95 600</b>	<b>0</b>	<b>28 397</b>	<b>123 997</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 412 099</b>	<b>0</b>	<b>-408 439</b>	<b>2 003 660</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 605 836 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	95 600
Årets resultat, kr	-408 439
Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	605 836
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>123 997</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>123 997</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 123 198	2 088 850
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 123 198</b>	<b>2 088 850</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 168 497	-1 510 383
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 972	-87 308
Personalkostnader	Not 5	-46 571	-38 593
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-220 230	-210 908
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 490 270</b>	<b>-1 847 193</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-367 072</b>	<b>241 657</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 158	29 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 525	-40 199
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-41 367</b>	<b>-10 251</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-408 439</b>	<b>231 406</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-408 439</b>	<b>231 406</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-408 439</b>	<b>231 406</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	3 449 110	2 844 766
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 449 110</b>	<b>2 844 766</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>3 449 110</b>	<b>2 844 766</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 305	154
Aktuell skattefordran		0	467
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	651 711	855 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	195 138	173 236
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>851 154</b>	<b>1 029 192</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	896 006	896 006
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>896 006</b>	<b>896 006</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 747 160</b>	<b>1 925 199</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>5 196 270</b>	<b>4 769 965</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	261 885	261 885
Fond för yttre underhåll	1 617 778	2 054 614
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 879 663</b>	<b>2 316 499</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	532 436	-135 806
Årets resultat	-408 439	231 406
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>123 996</b>	<b>95 600</b>

### Summa Eget kapital

**2 003 659** **2 412 099**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 087 720	1 847 743
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 087 720</b>	<b>1 847 743</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		675 423	123 248
Leverantörsskulder		68 232	26 260
Skatteskulder	Not 12	4 600	11
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	54 830	50 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	301 806	309 952
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 104 891</b>	<b>510 123</b>

### Summa Skulder

**3 192 611** **2 357 866**

### Summa Eget kapital och skulder

**5 196 270** **4 769 965**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-367 072	241 657
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	220 230	210 908
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>220 230</b>	<b>210 908</b>
Erhållen ränta	587	29 948
Erlagd ränta	-57 892	-34 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-204 147</b>	<b>447 721</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-67 984	-5 468
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	43 960	-18 342
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-24 024</b>	<b>-23 810</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-228 171</b>	<b>423 911</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-824 573	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-824 573</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	792 152	-228 248
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>792 152</b>	<b>-228 248</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-260 593</b>	<b>195 663</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 706 184</b>	<b>1 510 521</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 445 591</b>	<b>1 706 184</b>

## 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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10- 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	787 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	1 921 764	1 902 792
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	73 767	54 396
	Hyror garage och parkeringsplatser	129 384	129 384
	Övriga primära intäkter	5 538	9 400
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 130 453</b>	<b>2 095 972</b>
	Hyresbortfall	-7 255	-7 122
	<i>Summa</i>	<b>-7 255</b>	<b>-7 122</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 123 198</b>	<b>2 088 850</b>

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-409 306	-379 825
	Snö och halk-bekämpning	-73 195	-129 125
	Reparationer	-114 261	-83 055
	Planerat underhåll	-605 836	0
	El	-124 030	-134 656
	Uppvärmning	-402 256	-387 888
	Vatten	-166 768	-153 768
	Sophämtning	-105 906	-88 890
	Fastighetsförsäkring	-63 290	-57 219
	Kabel-TV och bredband	-37 621	-36 911
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 910	-56 843
	Övriga driftkostnader	-4 118	-2 203
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 168 497</b>	<b>-1 510 383</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-772	-18 500
	Administrationskostnader	-9 782	-13 732
	Extern revision	-14 000	-15 500
	Medlemsavgifter	-18 800	-18 800
	Föreningsverksamhet	-1 149	-4 709
	Övriga förvaltningskostnader	-10 470	-16 067
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 972	-87 308
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 035	-23 607
	Revisionsarvode	-3 285	-3 308
	Övriga arvoden	-5 261	-5 296
	Sociala avgifter	-7 990	-6 382
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 571	-38 593
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-206 888	-197 567
	Avskrivning på markanläggning	-13 342	-13 342
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-220 230	-210 908

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 340 627	8 340 627
	Ingående anskaffningsvärde mark	254 000	254 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	200 126	200 126
	Årets investeringar	822 232	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>9 616 985</b>	<b>8 794 753</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 949 987	-5 739 078
	Årets avskrivningar	-217 888	-210 908
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 167 875</b>	<b>-5 949 987</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>3 449 110</b>	<b>2 844 766</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 000 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	207 000	160 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 450 000	3 641 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	149 000	112 000
	<i>Summa</i>	<b>19 806 000</b>	<b>18 313 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 068 000	4 068 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>4 068 000</b>	<b>4 068 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	549 585	810 177
	Övriga fordringar	102 126	45 158
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>651 711</b>	<b>855 335</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	14 571	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 568	173 236
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>195 138</b>	<b>173 236</b>

**Not 10 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB

896 006

896 006

*Summa Kassa och bank***896 006****896 006****Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Stadshypotek 164-4251

2,99%

2028-07-30

915 400

18 400

Stadshypotek 164-4251

2,87%

2027-09-30

1 255 668

64 948

Stadshypotek 164-4251

1,49%

2026-07-30

592 075

33 300

**2 763 143****116 648**

Långfristig del

2 087 720

Nästa års amortering av långfristig skuld

83 348

Lån som ska konverteras inom ett år

592 075

Kortfristig del

675 423

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

116 648

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

466 592

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,61%

Finns swap-avtal

Nej

**Not 12 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

4 600

11

*Summa Skatteskulder***4 600****11****Not 13 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Inre fond

42 382

42 382

Övriga kortfristiga skulder

12 448

8 270

*Summa Övriga skulder***54 830****50 652**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	178 478	175 382
	Upplupna räntekostnader	9 757	11 124
	Övriga upplupna kostnader	113 571	123 446
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>301 806</b>	<b>309 952</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04.

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 Lägret i Härnösand , org.nr. 788000-0836

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lägret i Härnösand för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lägret i Härnösand 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

Rolf Larsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Stefan Bergström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:04:16



### Ingela Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:48:48



### May Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:10:06



### Lars Zetterlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:28:48



### Kristina Pernilla Helsing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:54:59



### Christopher Henberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:56:33



### Rolf Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:47:09



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:15:32



## Revisionsberättelse 2025

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

### Rolf Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:50:26



### Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:15:02



# 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.