







Årsredovisning 2025

HSB Brf Långdansen i Hässleholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Långdansen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1344 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Långdansen 1	1947-01-01	1949 och 1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
12	lokaler (hyresrätt)	450
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 192
1	förråd	30
37	p-platser	0
Totalt 149 objekt		**6 672**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Zaar	Ordförande	2023-08-01	
Irja Qvintus	Ledamot	2025-06-04	
Irja Qvintus	Suppleant	2024-06-02	2025-06-04
Bengt Andersson	Ledamot	2023-08-01	
Bo Moser	Ledamot	2023-08-01	
Christian Zaar	Ledamot	2025-06-04	
Christina Persson	Ledamot	2020-06-15	
Damir Sibalic	Ledamot	2019-01-01	
Adelina Månsson	Ledamot	2024-06-02	2025-01-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Andersson. Irja Qvintus och Christian Zaar.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Zaar, Christina Persson och Damir Sibalic.

Revisorer har varit: Yvonne Söderdahl med Majvi Lundström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Catarina Karlsson (sammankallande) och Tabita Joana Pitik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +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 2025-05-21.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Nya lampor på gavlarna längs cykelvägen
Rensning av gamla cyklar i cykelförråden
Nya körsbärsträd planterade utanför hus 10
Utbyte av fastighetsel i hus 2
Elserviserna utbytta i samtliga hus

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årtal	Åtgärd
2006	Omläggning av yttertak
2007	Byte fönster
2009	Byggnation av sophus
2011-2012	Stambyte med badrumsrenovering
2016	Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2018	Byte passagesystem
2018	Målning av fasad hus 2, 4, 6, 8
2023-2024	Byte spill- och dagvattenledningar i hus 2, 4, 6, 8 och 10
2024	Statuskontroll av samtliga skyddsrum utförd
2024	Taktvätt och grönfri-behandling på samtliga hus samt sophus
2024	Fasadmålning av hus 10
2024	Fastighetselcentraler utbytta
2024	Brandvarnare installerade i samtliga tvättstugor
2025	Nya lampor på gavlarna längs cykelvägen
2025	Rensning av gamla cyklar i cykelförråden
2025	Nya körsbärsträd planterade utanför hus 10
2025	Utbyte av fastighetsel i hus 2
2025	Elserviserna utbytta i samtliga hus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Ytbehandling av dörrarna på gaven på hus 2.
Utbyte av fastighetsel.
Värmeledningar
Radiatorer
Balkongarbeten

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan
vänta.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 12 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	140	183	265	243
Skuldsättning, kr/kvm	2 614	2 769	2 835	1 516	1 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 817	2 970	3 041	1 626	1 734
Räntekänslighet, %	3	3	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	250	240	210	179	194
Årsavgifter, kr/kvm	857	849	776	731	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	834	821	755	721	711
Nettoomsättning, tkr	5 538	5 441	4 971	4 787	4 702
Resultat efter finansiella poster, tkr	83	-844	644	1 086	630
Soliditet, %	39	38	39	52	49

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	46 255	0	0	46 255
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 570	0	0	19 570
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 303 985	0	140 890	5 444 875
S:a bundet eget kapital, kr	**5 369 810**	**0**	**140 890**	**5 510 700**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 414 408	-843 694	-140 890	6 429 824
Årets resultat, kr	-843 694	843 694	83 259	83 259
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 570 714**	**0**	**-57 631**	**6 513 083**
S:a eget kapital, kr	**11 940 524**	**0**	**83 259**	**12 023 783**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 329 000 kr samt ianspråktagande skett med 188 110 kr

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	6 570 714
Årets resultat, kr	83 259
Reservation till underhållsfond, kr	-329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	188 110
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 513 083**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 513 083**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 538 025	5 441 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	902	14 730
Summa Rörelseintäkter		**5 538 927**	**5 456 179**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 545 519	-4 571 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 153	-116 710
Personalkostnader	Not 6	-281 235	-293 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-817 124	-655 162
Summa Rörelsekostnader		**-4 758 031**	**-5 636 223**
Rörelseresultat		**780 896**	**-180 044**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	27 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 742	-691 262
Summa Finansiella poster		**-697 637**	**-663 650**
Resultat efter finansiella poster		**83 259**	**-843 694**
Resultat före skatt		**83 259**	**-843 694**
Årets resultat		**83 259**	**-843 694**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 398 850	30 215 974
Summa Materiella anläggningstillgångar		**29 398 850**	**30 215 974**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**29 399 350**	**30 216 474**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 218	9 633
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 299	500 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 984	116 751
Summa Kortfristiga fordringar		**124 501**	**626 433**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 116 790	625 500
Summa Kassa och bank		**1 116 790**	**625 500**
Summa Omsättningstillgångar		**1 241 291**	**1 251 933**
Summa Tillgångar		**30 640 641**	**31 468 407**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 825	65 825
Fond för yttre underhåll		5 444 875	5 303 985
Summa Bundet eget kapital		**5 510 700**	**5 369 810**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 429 824	7 414 408
Årets resultat		83 259	-843 694
Summa Fritt eget kapital		**6 513 083**	**6 570 714**
Summa Eget kapital		**12 023 783**	**11 940 524**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 342 676	17 440 162
Summa Långfristiga skulder		**13 342 676**	**17 440 162**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 097 486	950 000
Leverantörsskulder		340 319	444 795
Skatteskulder	Not 14	13 744	24 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	74 143	47 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	748 489	620 601
Summa Kortfristiga skulder		**5 274 181**	**2 087 721**
Summa Skulder		**18 616 857**	**19 527 883**
Summa Eget kapital och skulder		**30 640 641**	**31 468 407**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	780 896	-180 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	817 124	655 162
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**817 124**	**655 162**
Erhållen ränta	105	32 267
Erlagd ränta	-699 080	-690 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**899 045**	**-182 936**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	501 932	-501 138
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 312	-14 145
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**542 245**	**-515 283**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 441 290**	**-698 219**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 825 896
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 825 896**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-950 000	-440 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-950 000**	**-440 000**
Årets kassaflöde	**491 290**	**-3 964 115**
Likvida medel vid årets början	**625 500**	**4 589 615**
Likvida medel vid årets slut	**1 116 790**	**625 500**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

gällande skatteregler.

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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 möte 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). El ingår inte i årsavgifterna.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 122 344	5 071 608
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	182 280	183 830
Hyror lokaler	178 940	140 119
Hyror garage och parkeringsplatser	35 840	35 900
Hyror övrigt	1 100	0
Övriga primära intäkter	42 743	26 832
Summa Bruttoomsättning	**5 563 247**	**5 458 289**
Hyresbortfall	-25 222	-16 840
Summa	**-25 222**	**-16 840**
Summa Nettoomsättning	**5 538 025**	**5 441 449**

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och renhållning. Bredband ingår i årsavgiften men debiteras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	902	14 730
Summa Övriga rörelseintäkter	**902**	**14 730**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-819 334	-797 124
Snö och halk-bekämpning	-8 591	-37 501
Reparationer	-204 708	-273 641
Planerat underhåll	-188 110	-1 115 596
Försäkringsskador	0	-2 909
El	-103 742	-118 306
Uppvärmning	-1 100 415	-1 085 758
Vatten	-458 274	-392 096
Sophämtning	-175 625	-189 198
Fastighetsförsäkring	-86 829	-82 254
Kabel-TV och bredband	-215 817	-221 523
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-176 126	-162 124
Övriga driftkostnader	-7 948	-93 039
Summa Driftskostnader	**-3 545 519**	**-4 571 069**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-728	-957
	Administrationskostnader	-44 078	-25 521
	Extern revision	-17 250	-17 375
	Konsultkostnader	-8 825	-16 750
	Medlemsavgifter	-30 700	-30 700
	Föreningsverksamhet	-8 375	-11 057
	Övriga förvaltningskostnader	-4 196	-14 350
	Summa Övriga externa kostnader	**-114 153**	**-116 710**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-118 000	-128 000
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-81 464	-81 436
	Löner och övriga ersättningar	-9 000	-9 000
	Sociala avgifter	-63 771	-66 846
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 000	0
	Summa Personalkostnader	**-281 235**	**-293 282**

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	-794 173	-632 211
	Avskrivning på markanläggning	-22 951	-22 951
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-817 124**	**-655 162**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 803 459	27 513 645
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	459 139	459 139
	Årets investeringar	0	13 289 814
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**41 305 598**	**41 305 598**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 089 624	-10 434 462
	Årets avskrivningar	-817 124	-655 162
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 906 748**	**-11 089 624**
	Utgående redovisat värde	**29 398 850**	**30 215 974**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	40 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	545 000	667 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	11 418 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**59 145 000**	**52 485 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	19 234 020	19 234 020
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**19 234 020**	**19 234 020**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	4 299	500 049
	Summa Övriga fordringar	**4 299**	**500 049**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 984	116 751
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**115 984**	**116 751**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	1 116 790	625 500
	Summa Kassa och bank	**1 116 790**	**625 500**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,11%	2026-12-30	490 000	10 000
Sparbanken Skåne AB	4,40%	2027-08-10	2 560 032	160 000
Stadshypotek AB	2,77%	2026-12-01	1 280 000	120 000
Stadshypotek AB	4,24%	2031-09-01	8 892 500	270 000
Stadshypotek AB	1,19%	2026-09-30	1 737 486	230 000
Stadshypotek AB	4,51%	2031-06-30	2 480 144	160 000
			17 440 162	**950 000**

Långfristig del	13 342 676
Nästa års amortering av långfristig skuld	590 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 507 486
Kortfristig del	4 097 486
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 222 644
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	13 744	24 435
	Summa Skatteskulder	**13 744**	**24 435**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	0	0
	Momsskuld	0	0
	Källskatt	4 299	4 299
	Inre fond	35 262	35 262
	Övriga kortfristiga skulder	34 582	8 329
	Summa Övriga skulder	**74 143**	**47 890**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	470 018	469 982
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	34 375	35 713
	Övriga upplupna kostnader	244 096	114 906
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**748 489**	**620 601**

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 2026-03-23.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Långdansen i Hässleholm, org.nr. 737000-1344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Långdansen i Hässleholm för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 Långdansen i Hässleholm 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.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Söderdahl
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årsredovisning 2025

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

Helena Zaar
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:33:20

Damir Sibalic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 21:22:15

Irja Qvintus
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:21:49

Christian Zaar
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:44:59

Bo Moser
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:57:31

Bengt Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:17:04

Christina Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:39:36

Barbro Yvonne Söderdahl
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:43:04

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 22:27:45

Revisionsberättelse 2025

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

Barbro Yvonne Söderdahl
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:28:51

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 22:26:39

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -