



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 125 kr/kvm	 Investeringsbehov 3 675 kr/kvm	 Skuldsättning 1 995 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 202 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 627 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Främby Gård i Falun

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
125 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
3 675 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet beräknat utifrån föreningens 30 -åriga underhålls- och investeringsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 995 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Energikostnad
202 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

12

Årsavgift
627 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Främby Gård i Falun med säte i Falun org.nr. 716412-7230 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Främby 1:11	1974-11-21	1978

Totalt 1 objekt

På fastigheten har under åren 1978–79 uppförts 32 hus med adress Torkils väg 3-46, 48 och innehåller 183 lägenheter med bostadsrätter samt 1 lokal som bland annat kan hyras som övernattningslägenhet av föreningens medlemmar.

Det finns 93 bilplatser (varav 20 laddplatser för elbilar och 5 husvagnsplatser), 136 garage och 126 extra förråd. Dessutom finns 13 gästparkeringar, 2 p-platser för funktionshindrade och 1 bilvårdsplats.

Föreningens medlemmar har även tillgång till ett gym, cykelförråd, en snickarbod samt en redskapsbod. Det finns även 4 tvättstugor varav 2 med självdosserande tvätt och sköljmedel.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna. 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
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 282
126	förråd	0
136	garageplatser	0
93	p-platser	0
Totalt 538 objekt		16 282

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 92 st 3 rok, 26 st 4 rok, 2 st 5 rok.



- Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB MälarDalarna.
- Lokalvård har ombesörjts av vaktmästare och Homemaid AB med Katja Wingqvist som kontaktperson.
- Ansvar för information via hemsida och Främby Nytt har Christer Kling stått för.
- Bevakningsuppdrag av ytor vid garage och p-platser sköts av Securitas.
- Parkeringsövervakning sköts av Aimo Park.
- Föreningen har operatörsavtal för laddstationer för el-bilar med Falu Energi och Vatten med betalösning via Monta Charge.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Gehrke	Ordförande
Carina Ahlrik Wastegård	Sekreterare
Eva Bäck	Ledamot
Jan-Åke Svedman	Ledamot
Håkan Jernberg	Ledamot
Roland Pettersson	Ledamot
Alexei Olatov	Ledamot
Mikael Persson	HSB-ledamot

Styrelsens sammansättning gäller från stämman 2025-04-15 till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Gehrke, Håkan Jernberg, Roland Pettersson och Alexei Olatov.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har ledamöter i styrelsen haft ett flertal möten med hantverkare respektive hantverksfirmor för bl a uppföljning/ avrapportering av arbeten som genomförts under året.

Firman tecknas två i förening av Eva Bäck, Stefan Gehrke och Carina Ahlrik Wastegård.

Revisorer har varit: Lars Nord med Anders Snabb som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Elvy Tysk (sammankallande), Katja Wingqvist samt Christina Kardell, valda vid föreningsstämman.

Vid HSB MälarDalarnas årsstämma 2025 deltog Eva Bäck. Stefan Gehrke och Carina Ahlrik Wastegård deltog vid Ordförandeträffen 2025.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15. På stämman deltog 54 medlemmar varav 48 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår vatten, uppvärmning, digital TV paket "Mellan" med 25 kanaler. Telia Play samt bredband 250 Mbit och grundavgift för fast telefon. Kollektivt bostadsrättstillägg och olycksfallsförsäkring via Dalarnas Försäkringsbolag ingår också.

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 **2021-09-07**. På grund av fönsterbyte, relining och VVS arbeten har stadgeenlig fastighetsbesiktning ej genomförts enligt fastställd plan. Fastighetsbesiktning ska genomföras 2026.

Årets underhåll och investeringar

- Relining av flerfamiljshusens 150 lägenheter inklusive efterarbete är helt slutförd i mars 2025
- Arbetet med att förbättra tillgängligheten för inkommande rör vid husgavlarna slutförd 2025
- Planenlig besiktning av lekpark 2025-07-07
- En underhållsplan avseende den yttre miljön och särskilt växtligheten har påbörjats (klar våren 2026)
- Byte av ventiler för justering av värmesystem samt fin justering av radiatorer genomförd 2025
- Inhämtande av offerter samt planering av plats för återvinningsstationer (ny lag gällande från 2027-01-01)

Planerat underhåll

- Påbörja inrättandet återvinningsstationer.

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

När det gäller information om det underhåll som utförts tidigare år hänvisas till föreningens hemsida, https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby_gard/

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

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257 och under året har det tillkommit 17 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 248. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB (<https://www.hsb.se/malardalarna>) där man har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Medlemmarna har delgetts information genom tre (3) Främby Nytt, via föreningens hemsida (https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby_gard) samt lapp i brevlådan. Främby Nytt är sedan årsskiftet nedlagd och information sker via föreningens hemsida samt via lapp i lådan vid viktiga och brådskande ärenden. Hemsidan är under utveckling för att underlätta och förbättra informationsinhämtning.

Medlemsaktiviteter

- En uppskattad *Grannyra*, samvaro med mat till självkostnadspris, genomfördes 2025-05-25
- Cafe 12:an - månadsvis återkommande, informella fika träffar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	125	101	133	168	163
Skuldsättning, kr/kvm	1 995	1 565	1 005	1 060	1 115
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 995	1 565	1 005	1 060	1 115
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	202	198	186	173	169
Årsavgifter, kr/kvm	627	590	568	568	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	90	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	691	652	631	634	626
Nettoomsättning, tkr	11 214	10 610	10 266	10 321	10 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	554	744	1 209	1 394	615
Soliditet, %	45	50	58	58	55

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 270 600	0	0	3 270 600
Upplåtelseavgifter, kr	142 800	0	0	142 800
Underhållsfond, kr	6 448 487	0	557 137	7 005 624
S:a bundet eget kapital, kr	9 861 887	0	557 137	10 419 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 872 770	744 267	-557 137	18 059 900
Årets resultat, kr	744 267	-744 267	553 913	553 913
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 617 037	0	-3 224	18 613 813
S:a eget kapital, kr	28 478 924	0	553 913	29 032 837

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 716 000 kr samt ianspråktagande skatt med 158 863 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	18 617 037
Årets resultat, kr	553 913
Reservation till underhållsfond, kr	-716 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	158 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 613 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 613 813
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 214 299	10 609 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 646	10 595
Summa Rörelseintäkter		11 252 945	10 620 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 083 280	-8 339 817
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 739	-314 446
Personalkostnader	Not 6	-264 142	-257 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 325 257	-675 069
Summa Rörelsekostnader		-9 964 418	-9 586 611
Rörelseresultat		1 288 528	1 033 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 230	222 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-752 845	-511 535
Summa Finansiella poster		-734 615	-289 359
Resultat efter finansiella poster		553 913	744 267
Resultat före skatt		553 913	744 267
Årets resultat		553 913	744 267

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	59 748 250	41 915 378
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	21 083	65 617
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	10 080 206
Summa Materiella anläggningstillgångar		59 769 334	52 061 200

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Övriga långfristiga fordringar		0	1 000 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	1 000 500

Summa Anläggningstillgångar		59 769 834	53 061 700
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 835
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 839 825	2 602 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	186 471	266 882
Summa Kortfristiga fordringar		3 026 297	2 875 634

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank		151 687	118 724
Summa Kassa och bank		151 687	118 724

Summa Omsättningstillgångar		4 177 984	3 594 358
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		63 947 817	56 656 058
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 413 400	3 413 400
Fond för yttre underhåll	7 005 624	6 448 487
Summa Bundet eget kapital	10 419 024	9 861 887

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 059 900	17 872 770
Årets resultat	553 913	744 267
Summa Fritt eget kapital	18 613 813	18 617 037

Summa Eget kapital

29 032 837 28 478 924

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 060 273	7 775 817
Summa Långfristiga skulder		29 060 273	7 775 817

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 415 344	17 699 524
Leverantörsskulder		862 978	1 097 116
Skatteskulder		22 449	52 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	174 749	194 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 379 187	1 357 885
Summa Kortfristiga skulder		5 854 707	20 401 317

Summa Skulder

34 914 980 28 177 134

Summa Eget kapital och skulder

63 947 817 56 656 058

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 288 528	1 033 626
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 325 257	675 069
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 325 257	675 069
Erhållen ränta	111 053	589 522
Erlagd ränta	-756 756	-494 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 968 081	1 803 560
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 975	-47 319
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-258 518	-1 019 707
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-266 493	-1 067 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 701 588	736 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 033 390	-21 492 207
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	1 000 000	8 400 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 033 390	-13 092 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 000 276	9 115 276
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 000 276	9 115 276
Årets kassaflöde	668 474	-3 240 398
Likvida medel vid årets början	3 321 574	6 561 972
Likvida medel vid årets slut	3 990 048	3 321 574

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:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	40 508 387kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 170 668	7 564 658
	Årsavgifter bostäder värme	2 035 308	2 035 178
	Hyror förråd	223 050	217 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	678 050	714 937
	Hyror förbrukningsbaserad	33 704	25 361
	Hyror övrigt	14 000	19 000
	Övriga primära intäkter	59 519	57 445
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 214 299	10 634 379
	Hysesbortfall	0	-24 737
	<i>Summa</i>	0	-24 737
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 214 299	10 609 642

I avgiften ingår vatten, uppvärmning (separat rad på månadsavin), digital TV-paket "Mellan" med 25 kanaler, Telia Play samt bredband 250 Mbit och grundavgift för fast telefoni.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring från LF Dalarnas	33 866	0
	Övriga intäkter	4 780	10 595
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 646	10 595

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 608 608	-1 862 429
	Snö och halk-bekämpning	-315 980	-478 029
	Reparationer	-660 696	-539 623
	Planerat underhåll	-158 863	-231 963
	Försäkringsskador	-271 114	-267 211
	El	-322 440	-317 497
	Uppvärmning	-2 010 549	-2 065 970
	Vatten	-953 219	-840 590
	Sophämtning	-393 250	-421 045
	Fastighetsförsäkring	-389 850	-336 959
	Kabel-TV och bredband	-465 075	-452 625
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-484 790	-490 170
	Övriga driftkostnader	-48 846	-35 707
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 083 280	-8 339 817
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 448	-3 752
	Administrationskostnader	-89 016	-104 564
	Extern revision	-23 375	-21 125
	Medlemsavgifter	-54 000	-54 000
	Föreningsverksamhet	-24 284	-31 053
	Övriga förvaltningskostnader	-89 616	-99 953
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-291 739	-314 446
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-184 000	-164 000
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-38 000	-42 000
	Sociala avgifter	-37 642	-41 179
	Övriga personalkostnader	0	-5 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-264 142	-257 279

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	-1 205 985	-551 491
Avskrivning på markanläggning	-74 738	-74 738
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-44 533	-48 840
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 325 257	-675 069

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 223	112 853
Ränteintäkter placeringar	11 519	109 555
Övriga ränteintäkter och liknande poster	488	-232
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 230	222 176

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-752 534	-510 404
Övriga räntekostnader	-311	-1 131
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-752 845	-511 535

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 591 487	49 341 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 025 553	1 025 553
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 186 615	1 186 615
	Årets investeringar	9 033 390	15 322 118
	Årets utrangeringar	-124 400	-1 082 717
	Omklassificeringar	10 080 206	10 752
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	84 792 851	65 803 655
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 888 277	-24 344 765
	Årets avskrivningar	-1 280 724	-626 229
	Årets utrangeringar	124 400	1 082 717
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 044 601	-23 888 277
	Utgående redovisat värde	59 748 250	41 915 378
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 142 000	103 142 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 464 000	4 861 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 766 000	34 166 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 638 000	2 167 000
	Summa	149 010 000	144 336 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 146 900	45 146 900
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	45 146 900	45 146 900

Taxeringsvärdet 2025 gällande bostäder fördelas mellan hyreshus och småhus enligt följande. Byggnad: Hyreshus 95 000 000 kr, Småhus 11 142 000 kr Mark: Hyreshus 29 000 000 kr, Småhus 8 766 000 kr

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	604 225	604 225
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	604 225	604 225
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-538 608	-489 769
	Årets avskrivningar	-44 533	-48 840
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-583 142	-538 608
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 083	65 617
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 080 206	3 920 868
	Årets investeringar	0	6 170 089
	Omklassificering till byggnad	-10 080 206	-10 752
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	10 080 206
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 838 360	2 602 850
	Skattekonto	1 465	67
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 839 825	2 602 917
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 094	94 917
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 377	171 965
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	186 471	266 882

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		1 000 000	600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	600 000

Not 17 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 AB	4,1%	2026-12-01	1 376 000	688 000
Stadshypotek AB	2,83%	2027-03-01	6 280 000	40 000
Stadshypotek AB	2,82%	2028-06-30	2 970 000	60 000
Stadshypotek AB	2,87%	2028-09-01	4 975 000	100 000
Stadshypotek AB	3,19%	2029-12-01	5 524 800	88 800
Stadshypotek AB	2,69%	2026-03-02	1 639 176	16 556
Stadshypotek AB	2,98%	2028-12-01	3 310 824	33 444
Stadshypotek AB	1,72%	2027-03-01	6 399 817	77 924
			32 475 617	1 104 724

Långfristig del	29 060 273
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 168
Lån som ska konverteras inom ett år	3 015 176
Kortfristig del	3 415 344
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 104 724
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 354 896
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	6 686	3 753
Arbetsgivaravgifter	255	785
Källskatt	750	750
Inre fond	150 905	156 870
Övriga kortfristiga skulder	16 153	32 510
<i>Summa Övriga skulder</i>	174 749	194 668

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	925 015	862 719
	Upplupna räntekostnader	37 698	41 609
	Övriga upplupna kostnader	416 474	453 557
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 379 187	1 357 885

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-23.

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 Brf Främby Gård i Falun, org.nr. 716412-7230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Främby Gård i Falun 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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 Brf Främby Gård i Falun 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 revisionssed 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.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Främby Gård i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Gehrke

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 09:39:26



Mikael Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 10:10:07



Eva Bäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:01:29



Håkan Jernberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:06:09



Alexei Olatov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:33:49



Nils Bo Roland Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:39:00



Carina Ahlrik Wastegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 18:56:21



Jan-Åke Svedman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:18:07



Lars Nord

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:48:19



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:56:35



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Främby Gård i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Nord

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:07:53



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:58:00



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.