



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|--|--|
|  Sparande 208 kr/kvm |  Investeringsbehov 0 kr/kvm |  Skuldsättning 3 860 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 6 % |  Energikostnad 216 kr/kvm | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p> |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 814 kr/kvm | |

Årsredovisning 2025

HSB Brf Ångbryggeriet i Falun

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
208 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
0 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 har inte tagits fram för räkenskapsåret.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 860 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
6 %

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
216 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
814 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 Ångbryggeriet i Falun med säte i FALUN org.nr. 716456-9415 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 1989-06-12. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bryggaren 24 i Falu kommun med adresserna: Södra Mariegatan 9 A-B, 11 och 13 A-B, Åsgatan 50 B-D och 52 A-B samt Trotsгатan 45 A-D, 47 och 49 A-D. Ursprungliga byggnaderna är från slutet av 1800-talet, men med nybyggnadsår 1989-1991.

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Bryggaren 24 | | 1989-1991 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---|--------------------------|
| 117 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 532 |
| 1 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 163 |
| 29 | förråd | 189 |
| 76 | garageplatser (varav 24 med laddplats och 1 MC-plats) | 1 775 |
| 11 | p-platser | 0 |
| Totalt 234 objekt | | 11 659 |

Föreningens lägenheter fördelas på:

6 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 52 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 19 st 3 rok, 14 st 3.5 rok, 10 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av KOMFAST AB. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Tele2 gällande kabel-TV och Haglöf & Nordkvist gällande bredbandsuppkoppling.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------|-----------------|------------|------------|
| Dan Trum | Ordförande | | |
| Margot Gauffin | Vice ordförande | | |
| Jonna Dalan | Sekreterare | | |
| Henrik Andersson | Ledamot | | |
| Per Nyström | Ledamot | | |
| Camilla Troth | HSB-ledamot | | 2026-01-23 |
| Mats Hastegård | HSB-ledamot | 2026-03-01 | |

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m stämman 2025-05-22 till nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Trum, Jonna Dalan, Henrik Andersson och Per Nyström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Trum, Margot Gauffin och Per Nyström.

Revisorer har varit: Gösta Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Nina Linder (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. El per lägenhet debiteras separat.

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.

Årets underhåll:

- Renovering av hiss, Åsgatan 50 D.
- Plattytan mot Troztgatan, nya körbara plattor för tung trafik.
- Putslagning, målning fasad.
- Byte av Infometric IMD (el avläsning).

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154. 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 till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 208 | 178 | 136 | 213 | 184 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 860 | 3 918 | 3 839 | 3 913 | 3 987 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 642 | 4 711 | 4 812 | 4 905 | 4 997 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 216 | 212 | 180 | 162 | 157 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 814 | 769 | 733 | 708 | 709 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 91 | 97 | 87 | 92 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 742 | 702 | 606 | 646 | 615 |
| Nettoomsättning, tkr | 8 638 | 8 186 | 7 348 | 7 810 | 7 478 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -75 | 505 | 365 | 13 833 | -565 |
| Soliditet, % | 54 | 54 | 53 | 53 | 45 |

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader i samband med övergång till regelverket K3. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 548 575 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 208 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4% per 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|-------------------------|---|------------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 32 491 981 | 0 | 0 | 32 491 981 |
| Underhållsfond, kr | 5 782 635 | 0 | 502 172 | 6 284 807 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 38 274 616 | 0 | 502 172 | 38 776 788 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 16 871 839 | 504 913 | -502 172 | 16 874 581 |
| Årets resultat, kr | 504 913 | -504 913 | -74 908 | -74 908 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 17 376 752 | 0 | -577 080 | 16 799 673 |
| S:a eget kapital, kr | 55 651 368 | 0 | -74 908 | 55 576 461 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 094 000 kr samt ianspråktagande skett med 591 828 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 | 17 376 753 |
| Årets resultat, kr | -74 908 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 094 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 591 828 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 16 799 673 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 16 799 673 |
|------------------------------------|-------------------|

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 | 8 637 561 | 8 186 105 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 18 008 | 400 |
| Summa Rörelseintäkter | | 8 655 569 | 8 186 505 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 305 086 | -5 106 119 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -274 231 | -201 018 |
| Personalkostnader | Not 6 | -314 295 | -254 973 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 906 274 | -1 199 348 |
| Summa Rörelsekostnader | | -7 799 885 | -6 761 458 |
| Rörelseresultat | | 855 684 | 1 425 046 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 80 340 | 193 312 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 010 932 | -1 113 445 |
| Summa Finansiella poster | | -930 591 | -920 133 |
| Resultat efter finansiella poster | | -74 908 | 504 913 |
| Resultat före skatt | | -74 908 | 504 913 |
| Årets resultat | | -74 908 | 504 913 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 94 686 348 | 95 776 689 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 94 686 348 | 95 776 689 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Anläggningstillgångar | | 94 686 848 | 95 777 189 |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 587 | 4 000 |
| Aktuell skattefordran | | 52 616 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 1 759 951 | 1 779 477 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 319 413 | 255 529 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 2 132 567 | 2 039 007 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 5 303 399 | 4 000 000 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 5 303 399 | 4 000 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------|------------------|
| Kassa och bank | | 1 600 | 1 189 871 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 1 600 | 1 189 871 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa Omsättningstillgångar | | 7 437 566 | 7 228 878 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa Tillgångar | | 102 124 415 | 103 006 067 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 32 491 981 | 32 491 981 |
| Fond för yttre underhåll | 6 284 807 | 5 782 635 |
| Summa Bundet eget kapital | 38 776 788 | 38 274 616 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 16 874 580 | 16 871 839 |
| Årets resultat | -74 908 | 504 913 |
| Summa Fritt eget kapital | 16 799 673 | 17 376 752 |

Summa Eget kapital

55 576 461 **55 651 368**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 32 100 000 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 32 100 000 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 12 900 000 | 45 675 000 |
| Leverantörsskulder | | 380 027 | 368 584 |
| Skatteskulder | | 0 | 22 298 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 39 868 | 134 558 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 128 059 | 1 154 259 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 14 447 954 | 47 354 699 |

Summa Skulder

46 547 954 **47 354 699**

Summa Eget kapital och skulder

102 124 415 **103 006 067**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 855 684 | 1 425 046 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 906 274 | 1 199 348 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 906 274 | 1 199 348 |
| Erhållen ränta | 114 198 | 139 419 |
| Erlagd ränta | -868 342 | -1 139 224 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 007 813 | 1 624 589 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -184 904 | 115 540 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -274 334 | 211 826 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -459 239 | 327 365 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 548 575 | 1 951 954 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -815 933 | 0 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -815 933 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -675 000 | -975 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -675 000 | -975 000 |
| Årets kassaflöde | 57 642 | 976 954 |
| Likvida medel vid årets början | 6 965 797 | 5 988 843 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 023 439 | 6 965 797 |

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.

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

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 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 | 18 061 795 kr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 kr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagens 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 inklusive hushållsel. 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 | 7 590 216 | 7 228 740 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 251 252 | 183 601 |
| | Årsavgifter lokaler | 48 336 | 46 032 |
| | Hyror lokaler | 81 078 | 77 617 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 414 796 | 413 546 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 49 043 | 41 639 |
| | Hyror informationsöverföring | 146 350 | 144 471 |
| | Övriga primära intäkter | 56 490 | 50 459 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 8 637 561 | 8 186 105 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 8 637 561 | 8 186 105 |

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Ökningen av intäkten för förbrukningsbaserade årsavgifter (hushållsel) förklaras av att årets intäkt inkluderar periodisering av intäkter som erhålls under perioden januari-april 2026.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Återbäring från LF Dalarnas | 18 008 | 0 |
| | Övriga sekundära intäkter | 0 | 400 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 18 008 | 400 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -911 697 | -1 071 405 |
| | Snö och halk-bekämpning | -41 256 | -55 301 |
| | Reparationer | -330 548 | -154 892 |
| | Planerat underhåll | -591 828 | -372 577 |
| | Försäkringsskador | -3 500 | 0 |
| | El | -859 647 | -913 764 |
| | Uppvärmning | -1 039 202 | -1 039 213 |
| | Vatten | -614 140 | -513 314 |
| | Sophämtning | -278 208 | -313 801 |
| | Fastighetsförsäkring | -204 486 | -176 992 |
| | Kabel-TV och bredband | -212 844 | -202 816 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -193 626 | -261 240 |
| | Övriga driftkostnader | -24 104 | -30 804 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -5 305 086 | -5 106 119 |

| 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 | -3 873 | -3 108 |
| | Administrationskostnader | -150 072 | -109 387 |
| | Extern revision | -23 950 | -14 750 |
| | Konsultkostnader | -10 000 | -13 250 |
| | Medlemsavgifter | -37 250 | -37 550 |
| | Föreningsverksamhet | -18 191 | -13 613 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -30 895 | -9 360 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -274 231 | -201 018 |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Medelantalet anställda</i> | 0 | 0 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -137 622 | -96 788 |
| | Revisionsarvode | -6 975 | -6 975 |
| | Övriga arvoden | -124 500 | -118 000 |
| | Sociala avgifter | -45 198 | -33 210 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -314 295 | -254 973 |

Ökningen av arvodeskostnader beror främst på att rättelser och periodiseringar gjordes föregående år, vilket medförde en lägre kostnad då.

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 880 334 | -1 173 409 |
| | Avskrivning på markanläggning | -25 939 | -25 939 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 906 274 | -1 199 348 |

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 5 148 | 48 604 |
| | Ränteintäkter placeringar | 74 892 | 140 554 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 300 | 4 154 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 80 340 | 193 312 |

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 010 527 | -1 112 785 |
| | Övriga räntekostnader | -405 | -660 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -1 010 932 | -1 113 445 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 133 665 762 | 133 665 762 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 3 650 000 | 3 650 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 259 394 | 259 394 |
| | Årets investeringar | 815 933 | 0 |
| | Årets utranteringar | -98 868 | 0 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 138 292 221 | 137 575 156 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -41 798 467 | -40 599 119 |
| | Årets avskrivningar | -1 906 274 | -1 199 348 |
| | Återförda avskrivningar | 98 868 | 0 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -43 605 873 | -41 798 467 |
| | Utgående redovisat värde | 94 686 348 | 95 776 689 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 107 000 000 | 105 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 847 000 | 6 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 30 000 000 | 33 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 276 000 | 253 000 |
| | Summa | 140 123 000 | 145 053 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 98 091 000 | 98 091 000 |
| | Varav i eget förvar | -30 043 000 | -30 043 000 |
| | Ställda säkerheter | 68 048 000 | 68 048 000 |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | 1 Andel i HSB Mälardalarna ek. förening | 500 | 500 |
| | Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav | 500 | 500 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 718 440 | 1 775 926 |
| | Övriga fordringar | 41 511 | 3 551 |
| | Summa Övriga fordringar | 1 759 951 | 1 779 477 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 20 035 | 53 893 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 299 378 | 201 636 |
| Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 319 413 | 255 529 |

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Swedbank, fasträntekonto | 5 303 399 | 4 000 000 |
| Summa Övriga kortfristiga placeringar | 5 303 399 | 4 000 000 |

Not 15 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 2,56% | 2028-06-21 | 10 150 000 | 300 000 |
| Swedbank | 2,48% | 2026-06-17 | 12 300 000 | 300 000 |
| Swedbank | 2,52% | 2027-08-25 | 22 550 000 | 300 000 |
| | | | 45 000 000 | 900 000 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 32 100 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 600 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 12 300 000 |
| Kortfristig del | 12 900 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 900 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 3 600 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,52% |
| Finns swap-avtal | Nej |

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

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Källskatt | 0 | 88 566 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 40 976 |
| Övriga kortfristiga skulder | 39 868 | 5 016 |
| Summa Övriga skulder | 39 868 | 134 558 |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 652 950 | 701 890 |
| | Upplupna räntekostnader | 150 945 | 8 355 |
| | Övriga upplupna kostnader | 324 164 | 444 014 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 128 059 | 1 154 259 |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-17.

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 Ångbryggeriet i Falun, org.nr. 716456-9415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ångbryggeriet 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. Risker 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 Ångbryggeriet 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gösta Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ångbryggeriet i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Dan Trum

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:49:08



Mats Hastegård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:49:26



Jonna Dalan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:40:54



Per Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:17:24



Margot Gauffin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:58:41



Henrik Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:24:25



Gösta Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 08:49:09



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 07:25:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ångbryggeriet i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Gösta Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 08:52:06



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 07:26:36



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.