



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>174<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>0<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>4 897<br/>kr/kvm</p>                                                                                 |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>7<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>232<br/>kr/kvm</p>   | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            |  <p><b>Arsavgift</b><br/>729<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                      |

# Årsredovisning 2025

## HSB brf Byggmästaren i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
174 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 Investeringsbehov är ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 897 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  
7 %

#### DEFINITION

I 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  
232 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



Årsavgift  
729 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 Byggmästaren i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716411-6720 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Byggmästaren 11 | 1989-01-01    | 1989                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 5                 | förråd                                | 0                        |
| 4                 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 554                      |
| 60                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 617                    |
| 19                | garageplatser                         | 200                      |
| 12                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 100 objekt |                                       | 5 371                    |

På fastigheten finns 2 bostadshus med 60 lägenheter med adresserna Vattugatan 6-8, Götgatan 8-12 och Hagendalsvägen 9-11, Kumla.

## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    |
|--------------------|------------|------------|
| Annika Hallberg    | Ordförande | 2021-06-16 |
| Agnetha Sundquist  | Ledamot    | 2021-06-16 |
| Roger Kindevåg     | Ledamot    | 2021-06-16 |
| Kristina Johansson | Ledamot    | 2023-08-20 |
| Thomas Lindström   | Ledamot    | 2020-05-28 |
| Kia Wetterberg     | Ledamot    | 2025-03-11 |
| Anders Andersson   | Suppleant  | 2025-06-03 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Hallberg, Agnetha Sundquist och Thomas Lindström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agnetha Sundquist, Roger Kindevåg, Thomas Lindström och Annika Hallberg.

Revisorer har varit: Jan Jansson med Jan Assar Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Assar Svensson (sammankallande) och Thomas Lindström, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma: Agnetha Sundquist med Anders Andersson som suppleant.

Vicevärd har varit: Peter Hellsten.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08 på Kumla Hotel. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar + 10 övriga medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i augusti 2025.

Styrelsen följer det aktuella kostnadsläget och anpassar budget och höjning av årsavgiften efter det.

På bokslutsdagen uppgår föreningens lån till: 26 304 266 kr.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna.  
Den tekniska förvaltningen har skötts av PG Bygg & Allservice AB.  
Lokalvården sköts av Klart & Fint.

Föreningen har avtal med Tele2. Ett gruppavtal med start 2025-09-01 har tecknats med Tele2, gäller TV bas, bredband 500 och telefoni bas (fast telefoni).

Under året har installation av solceller färdigställts och satts i drift.

IMD (individuell mätning och debitering) har installerats.

Renovering av föreningens gemensamma gym är klart.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                      |
|-------|-----------------------------|
| 2014  | Asfaltering innergård       |
| 2015  | Utbyte av centralfläktar    |
| 2017  | Byte av garageportar        |
| 2023  | Installation av 4 laddboxar |
| 2025  | Solceller                   |
| 2025  | IMD                         |

Löpande underhåll gällande vatten, avlopp och värme har gjorts. Föreningen har också underhållit ventilationen och samtliga hissar utifrån löpande behov och underhåll.

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

Styrelsen kommer fortsatt att arbeta med att minska driftkostnader för fastigheten. En hållbar och väl fungerade fastighet finns alltid med i de beslut och åtgärder som genomförs.

## **Medlemsinformation**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Under året har informationsblad med aktuell information delats ut sex gånger till medlemmarna.

Styrelsen har under året arrangerat grillfest och julfika med invigning av det nyrenoverade gymmet.

Ledamöter från styrelsen har deltagit på ägarträffen, informationsträffar, budgetinformation, juridikutbildning samt styrelseansvar.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.



## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 174   | 191   | 194   | 175   | 221   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 897 | 4 978 | 5 244 | 5 327 | 5 408 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 087 | 5 170 | 5 244 | 5 327 | 5 408 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 8     | 8     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 232   | 210   | 215   | 207   | 193   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 729   | 682   | 682   | 649   | 649   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 93    | 95    | 95    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 768   | 706   | 730   | 680   | 678   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 065 | 3 794 | 3 728 | 3 519 | 3 508 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 32    | 48    | -149  | -281  | 2 945 |
| Soliditet, %                           | 40    | 40    | 39    | 39    | 39    |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 7 181 039                  | 0                                                                      | 0                         | 7 181 039                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 000                      | 0                                                                      | 0                         | 1 000                      |
| Underhållsfond, kr                    | 5 679 715                  | 0                                                                      | 105 000                   | 5 784 715                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>12 861 754</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>105 000</b>            | <b>12 966 754</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 5 283 573                  | 48 475                                                                 | -105 000                  | 5 227 048                  |
| Årets resultat, kr                    | 48 475                     | -48 475                                                                | 31 688                    | 31 688                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 332 048</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-73 312</b>            | <b>5 258 736</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>18 193 802</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>31 688</b>             | <b>18 225 490</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 5 332 048        |
| Årets resultat, kr                                  | 31 688           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -105 000         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 258 736</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>5 258 736</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 064 779                | 3 794 292                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 62 135                   | 57 342                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 126 914</b>         | <b>3 851 634</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 419 477               | -2 263 925               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -79 467                  | -81 916                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -86 873                  | -86 923                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -901 981                 | -832 058                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 487 797</b>        | <b>-3 264 822</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>639 117</b>           | <b>586 812</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 188 162                  | 286 151                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -795 591                 | -824 488                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-607 429</b>          | <b>-538 337</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>31 688</b>            | <b>48 475</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>31 688</b>            | <b>48 475</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>31 688</b>            | <b>48 475</b>            |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 36 858 742        | 36 261 767        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 0                 | 744 411           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>36 858 742</b> | <b>37 006 177</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   |        | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>36 859 242</b> | <b>37 006 677</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                           |        | 59 247            | 57 342            |
| Aktuell skattefordran                                    |        | 4 328             | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 12 | 1 842 703         | 2 206 598         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             |        | 171 603           | 213 303           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |        | <b>2 077 881</b>  | <b>2 477 243</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                          |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                          |        | 6 500 000         | 7 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>                    |        | <b>6 500 000</b>  | <b>7 000 000</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |        | <b>8 577 881</b>  | <b>9 477 243</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |        | <b>45 437 122</b> | <b>46 483 920</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |            |            |
| Medlemsinsatser            | 7 182 039  | 7 182 039  |
| Fond för yttre underhåll   | 5 784 715  | 5 679 715  |
| Summa Bundet eget kapital  | 12 966 754 | 12 861 754 |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |            |            |
| Balanserat resultat        | 5 227 048  | 5 283 573  |
| Årets resultat             | 31 688     | 48 475     |
| Summa Fritt eget kapital   | 5 258 735  | 5 332 048  |
| Summa Eget kapital         | 18 225 489 | 18 193 802 |

Skulder

|                                                 |                  |            |
|-------------------------------------------------|------------------|------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                  |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1314 874 000 | 15 545 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 14 874 000       | 15 545 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                  |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 11 430 266       | 11 189 266 |
| Leverantörsskulder                              | 236 190          | 176 580    |
| Skatteskulder                                   | 0                | 307        |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 1465 651     | 92 238     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15605 526    | 1 286 728  |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 12 337 633       | 12 745 118 |
| Summa Skulder                                   | 27 211 633       | 28 290 118 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 45 437 122       | 46 483 920 |

# Kassaflödesanalys

| 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|------------|------------|
| 2025-12-31 | 2024-12-31 |

|                                                                                     |                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 639 117           | 586 812          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 901 981           | 832 058          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>901 981</b>    | <b>832 058</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 255 526           | 264 307          |
| Erlagd ränta                                                                        | -799 285          | -806 323         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>997 339</b>    | <b>876 854</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -339 722          | -47 467          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -644 791          | 778 751          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-984 513</b>   | <b>731 284</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>12 826</b>     | <b>1 608 138</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -754 545          | -744 413         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-754 545</b>   | <b>-744 413</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -430 000          | -380 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-430 000</b>   | <b>-380 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 171 719</b> | <b>483 725</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>9 140 767</b>  | <b>8 657 042</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>7 969 048</b>  | <b>9 140 767</b> |



**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: 13-100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

**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 | 19 825 264 kr |
| 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, kr/kvm bostäder 802 kr och årsavgift lokaler 274 kr).

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 3 700 956                | 3 524 724                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 33 214                   | 0                        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 33 600                   | 0                        |
|       | Årsavgifter lokaler                         | 152 016                  | 144 792                  |
|       | Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad     | 4 167                    | 0                        |
|       | Hyror lokaler                               | 7 488                    | 7 488                    |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 111 600                  | 109 725                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 16 569                   | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                | 4 992                    | 4 992                    |
|       | Övriga primära intäkter                     | 5 870                    | 7 738                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>4 070 471</b>         | <b>3 799 459</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -5 692                   | -5 167                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-5 692</b>            | <b>-5 167</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>4 064 779</b>         | <b>3 794 292</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 62 135                   | 57 342                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>62 135</b>            | <b>57 342</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -763 467                 | -525 323                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | 0                        | -11 613                  |
|       | Reparationer                         | -10 739                  | -60 096                  |
|       | Planerat underhåll                   | 0                        | -201 739                 |
|       | El                                   | -272 806                 | -215 041                 |
|       | Uppvärmning                          | -704 687                 | -690 491                 |
|       | Vatten                               | -269 003                 | -220 734                 |
|       | Sophämtning                          | -119 145                 | -109 396                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -68 069                  | -65 451                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -62 853                  | -30 739                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -148 710                 | -133 303                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-2 419 477</b>        | <b>-2 263 925</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                 |                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -1 179          | -9 535          |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -26 630         | -16 854         |
|       | Extern revision                                                                          | -14 875         | -15 125         |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -23 000         | -23 000         |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -10 180         | -10 450         |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -3 602          | -6 953          |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-79 467</b>  | <b>-81 916</b>  |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -76 800         | -68 600         |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -300            | -4 000          |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -1 500          | -5 500          |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -163            | 0               |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -8 110          | -8 823          |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-86 873</b>  | <b>-86 923</b>  |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -891 310        | -821 388        |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -10 670         | -10 670         |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-901 981</b> | <b>-832 058</b> |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                 |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 7 430           | 54 089          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 180 278         | 231 532         |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 454             | 530             |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>188 162</b>  | <b>286 151</b>  |

| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -795 051                 | -824 066                 |
|        | Övriga räntekostnader                                   | -540                     | -422                     |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-795 591</b>          | <b>-824 488</b>          |
| Not 10 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 47 269 184               | 47 269 184               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 2 237 000                | 2 237 000                |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar             | 106 702                  | 106 702                  |
|        | Årets investeringar                                     | 1 498 956                | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>51 111 842</b>        | <b>49 612 886</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -13 351 119              | -12 519 063              |
|        | Årets avskrivningar                                     | -901 981                 | -832 058                 |
|        | Omklassificeringar                                      | 0                        | -2                       |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-14 253 100</b>       | <b>-13 351 123</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>36 858 742</b>        | <b>36 261 763</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 42 000 000               | 35 000 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 3 952 000                | 2 238 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 9 200 000                | 9 200 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 1 304 000                | 1 304 000                |
|        | <i>Summa</i>                                            | <b>56 456 000</b>        | <b>47 742 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                    | 42 756 000               | 42 756 000               |
|        | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>42 756 000</b>        | <b>42 756 000</b>        |

| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

|                                                                       |          |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 744 411  | 0              |
| Årets investeringar                                                   | 0        | 744 411        |
| Omklassificering till byggnad                                         | -744 411 | 0              |
| <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b> | <b>744 411</b> |

| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 1 469 048        | 2 140 767        |
| Övriga fordringar              | 373 655          | 65 831           |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>1 842 703</b> | <b>2 206 598</b> |

| Not 13 | 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     | 1,78%            | 2026-03-01        | 5 937 000         | 70 000                      |
| Swedbank            | 4,26%            | 2028-02-25        | 5 591 000         | 100 000                     |
| Swedbank            | 3,12%            | 2029-02-23        | 5 566 000         | 0                           |
| Swedbank            | 3,54%            | 2027-03-25        | 4 017 000         | 200 000                     |
| Stadshypotek AB     | 2,35%            | 2026-03-30        | 5 193 266         | 60 000                      |
|                     |                  |                   | <b>26 304 266</b> | <b>430 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 14 874 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 300 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 11 130 266 |
| Kortfristig del                                           | 11 430 266 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 430 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 720 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,97%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

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

*Övriga skulder*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt                   | 0             | 29 796        |
| Inre fond                   | 56 200        | 58 163        |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 451         | 4 279         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>65 651</b> | <b>92 238</b> |

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 364 066        | 306 395          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 67 814         | 71 508           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 173 646        | 908 825          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>605 526</b> | <b>1 286 728</b> |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-26.

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 Byggmästaren i Kumla, org.nr. 716411-6720

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byggmästaren i Kumla för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# 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 Byggmästaren i Kumla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Mauro Urrea Pérez  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Jansson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Byggmästaren i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Annika Hallberg**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 17:14:21



**Roger Emanuel Kindevåg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 11:11:21



**Thomas Lindström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:07:45



**Kia Wetterberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 19:44:44



**Kristina Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 21:57:50



**Agnetha Sundquist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:08:56



**Jan Jansson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:43:22



**Mauro Urra Pérez**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:00:52



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Byggmästaren i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Jan Jansson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:34:23



**Mauro Urra Pérez**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:59:11





# 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.