



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 312 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 954 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 289 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 907 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Björnen i Ludvika

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
312 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

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 954 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
2 %

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
289 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
907 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 Bostadsrättsförening Björnen i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-0110 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. Föreningens namn registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnen 23	1948-01-01	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	p-platser	0
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 686
12	förråd	113
1	lokaler (hyresrätt)	30
Totalt 211 objekt		5 829

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 75 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Evert Braatz	Ordförande	2023-05-28	
Helena Bååth	Ledamot	2017-06-20	2025-11-30
Katalin Jacobsson	Ledamot	2020-06-05	
Micael Gustavsson	Ledamot	2023-05-28	
Monika Storbacka	Ledamot	2024-05-27	
Anneli Liljedahl	Ledamot	2023-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Evert Braatz, Katalin Jakobsson och Monika Storbacka.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katalin Jacobsson och Evert Braatz.

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

Valberedning har varit: Evert Braatz (sammankallande), Katalin Jacobsson, Micael Gustavsson, Monika Storbacka samt Anneli Liljedahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-03.

Föreningen har investerat i FNI, 901 950kr som finansierades av egna medel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	ROT-renovering av fastigheterna in- och utvändigt. Stambyte, nya elledningar, nya fasader och yttertak. 4 hissar insatta på Furuhällsg. (18B, 20B, 22A, 22B)
1996	Anslutning av fjärrvärme. Nya värmerör mellan fastigheterna
2004	Byte av spillvattenledningar i källarplan
2009	Nya fönster. (Ej de som byttes vid rotrenoveringen 1989.)
2010	Målning av vind- och takskivor
2011	Nya entréportar
2012	Ny värmereglering
2013	Trapphusen ommålade. Yttertaken och entrétaken rengjorda
2014	Avfuktare insatta i 3 alla torkrum. Övrig tvätt utrustning har förnyats efter hand
2015	Montage avnockband på alla hustak för extra tätning mot regn. Byte av expansionskärl och pumputrustning. Byte av grundvattenpump och styrning.
2016	Modernisering och ombyggnad av hissarna
2017	3 nya torktumlare. Balkongerna rentvättade
2018	Underhållsspolning av köksstammarna
2019	Installation av vattenbehandlingssystem (fabrikat Bauer) för rengöring av inkommande kallvatten och vattnet för uppvärmning. OVK, Energideklaration. Ny garageport och dörr. Ny trapp i slänt vid Furuhällsgatan 20 A
2020	Statuskontroll (HSB) av lägenheternas våtutrymmen. Underhållsspolning av badrumsstammarna. Nya belysningsstolar och armaturer med LED-lampor. Ny ytterbelysning med LED-lampor vid entréer och källarnedgångar. Byte av låssystem. Kodlås på entréportarna. Byte till källardörrar av stål. Nedtagning av 10 gamla träd. Plantering av 6 fruktträd. Blästring och målning av väggar vid yttre källardörrar.
2021	Planterat nya buskar vid entrésidorna, ett hundratal plantor. Planterat fler bärbuskar. Tagit ner 1 björk och 2 rönnar. Förlängt avtalet med Karlsson Södervalls Fastighetsservice AB. Skrivit serviceavtal med Hedmans avseende tvättstugeutrustningen. Anlitat RAPID för störningsjour, upplåsning dörrar samt P-bevakning. Köpt in 2 nya pumpar för värmecirkulationen, för byte våren 2022. Nya armaturer med LED-belysning installerade i trapphus, källargångar och övriga källarutrymmen.
2022	Helrenovering fjärrvärmecentral. Utökning av radiatorer i samlingslokal. Uppdatering till Telia Öppen Fiber. Byte av 7 insatser till golvbrunnar i skyddsrum. Reparationer av i 2 lgh p.g.a. omfattande vattenskador
2023	Målning av vita linjer p-platser. Lagning av asfalt. Status kontroll våtrum och el. Montering av brandskyddsutrustning i alla fastigheter.
2024	Renovering entrétak. Målning källare i tre hus. Hissar ombyggda till 4G. Lagning av trappnosar. Kompletterat och besiktat 7 skyddsrum.
2025	Brandskyddskontroll. Köpt och installerat ny tvättmaskin, Furuhällsgatan 22. Obligatorisk ventilationskontroll OVK. Fastighetsnära Insamling Bergsgatan/Furuhällsgatan FNI. Målat alla källare, golv och väggar.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av vattenmätare (krav från WBAB)
2027	Inget stort planerat.
2028	Byte av tak 7 hus.
2029	Inget stort planerat.
2030	Byte av tamburdörrar.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	312	302	192	297	274
Skuldsättning, kr/kvm	1 954	2 198	2 413	2 623	2 673
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 004	2 209	2 426	2 637	2 687
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	289	281	248	236	239
Årsavgifter, kr/kvm	907	856	816	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	935	892	840	811	810
Nettoomsättning, tkr	5 438	5 098	4 803	4 652	4 633
Resultat efter finansiella poster, tkr	951	503	384	342	613
Soliditet, %	39	37	35	32	31

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	24 470	0	0	24 470
Underhållsfond, kr	2 818 502	0	167 988	2 986 490
S:a bundet eget kapital, kr	2 842 972	0	167 988	3 010 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 195 602	502 762	-167 988	5 530 376
Årets resultat, kr	502 762	-502 762	951 026	951 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 698 364	0	783 038	6 481 402
S:a eget kapital, kr	8 541 336	0	951 026	9 492 362

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 347 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 012 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	5 698 364
Årets resultat, kr	951 026
Reservation till underhållsfond, kr	-347 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	179 012
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 481 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 481 402
------------------------------------	------------------

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	5 437 645	5 097 605
Övriga rörelseintäkter		10 449	0
Summa Rörelseintäkter		5 448 094	5 097 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 156 700	-3 299 162
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 854	-134 715
Personalkostnader	Not 5	-208 510	-198 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-690 145	-687 143
Summa Rörelsekostnader		-4 177 209	-4 319 422
Rörelseresultat		1 270 886	778 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 487	38 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-325 346	-313 966
Summa Finansiella poster		-319 859	-275 421
Resultat efter finansiella poster		951 026	502 762
Resultat före skatt		951 026	502 762
Årets resultat		951 026	502 762

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	20 808 495	20 581 749
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	92 137	107 078
Summa Materiella anläggningstillgångar		20 900 632	20 688 827

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		20 901 132	20 689 327
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 927 252	1 528 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	158 276	148 540
Summa Kortfristiga fordringar		2 085 528	1 677 179

Summa Omsättningstillgångar		2 085 528	1 677 179
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		22 986 660	22 366 506
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 470	24 470
Fond för yttre underhåll	2 986 490	2 818 502
Summa Bundet eget kapital	3 010 960	2 842 972
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 530 376	5 195 602
Årets resultat	951 026	502 762
Summa Fritt eget kapital	6 481 403	5 698 364
Summa Eget kapital	9 492 362	8 541 336

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 250 0007 662 500
Summa Långfristiga skulder		7 250 0007 662 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 142 5004 900 000
Leverantörsskulder		1 041 357189 532
Skatteskulder		14 1498 915
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	418 658456 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	627 633608 059
Summa Kortfristiga skulder		6 244 2986 162 670
Summa Skulder		13 494 29813 825 170
Summa Eget kapital och skulder		22 986 66022 366 506

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 270 886	778 184
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	690 145	687 143
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	690 145	687 143
Erhållen ränta	5 487	38 545
Erlagd ränta	-325 346	-313 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 641 172	1 189 905
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-56 881	-11 675
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	846 325	-165 269
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	789 444	-176 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 430 615	1 012 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-901 950	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-901 950	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 170 000	-1 230 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 170 000	-1 230 000
Årets kassaflöde	358 665	-217 039
Likvida medel vid årets början	1 528 561	1 745 600
Likvida medel vid årets slut	1 887 226	1 528 561

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 080 126 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/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	5 083 260	4 796 004
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	71 280	71 280
	Hyror lokaler	20 268	23 166
	Hyror garage och parkeringsplatser	216 534	173 178
	Hyror övrigt	18 114	11 466
	Övriga primära intäkter	38 564	48 255
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 448 020	5 123 349
	Hyresbortfall	-10 375	-14 743
	Avsatt till inre fond	0	-11 001
	<i>Summa</i>	-10 375	-25 744
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 437 645	5 097 605
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-736 168	-647 511
	Snö och halk-bekämpning	-36 000	-46 375
	Reparationer	-77 152	-50 455
	Planerat underhåll	-179 012	-553 564
	El	-203 108	-205 051
	Uppvärmning	-945 131	-914 679
	Vatten	-534 675	-481 138
	Sophämtning	-186 545	-167 263
	Fastighetsförsäkring	-97 699	-84 971
	Kabel-TV och bredband	-39 156	-39 128
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-113 270	-98 310
	Övriga driftkostnader	-8 783	-10 718
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 156 700	-3 299 162

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 251	-3 286
	Administrationskostnader	-41 540	-56 075
	Extern revision	-17 900	-17 200
	Medlemsavgifter	-35 000	-35 000
	Föreningsverksamhet	-5 413	-5 827
	Övriga förvaltningskostnader	-1 750	-17 328
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-121 854	-134 715
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 995	-79 961
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-89 200	-88 100
	Löner och övriga ersättningar	-1 080	-2 150
	Sociala avgifter	-26 235	-21 290
	Övriga personalkostnader	0	-1 900
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-208 510	-198 402
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-672 202	-672 202
	Avskrivning på markanläggning	-3 003	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 941	-14 941
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-690 145	-687 143
Not 7	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	5 475	38 330
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12	215
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 487	38 545

Not 8	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	-325 202	-313 479
	Övriga räntekostnader	-144	-487
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-325 346	-313 966
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 695 441	35 695 441
	Ingående anskaffningsvärde mark	178 434	178 434
	Årets investeringar	901 950	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 775 825	35 873 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 292 126	-14 619 924
	Årets avskrivningar	-675 204	-672 202
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 967 330	-15 292 126
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 808 495	20 581 749
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	28 000	33 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	19 000	18 000
	<i>Summa</i>	37 647 000	32 651 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 983 000	28 983 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 983 000	28 983 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	224 115	224 115
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	224 115	224 115
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-117 037	-102 096
	Årets avskrivningar	-14 941	-14 941
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-131 978	-117 037
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 137	107 078
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 887 226	1 528 561
	Övriga fordringar	40 026	77
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 927 252	1 528 638
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 276	148 540
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	158 276	148 540

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	3,31%	2027-07-30	4 150 000	200 000
Stadshypotek AB	2,55%	2026-09-01	2 762 500	480 000
Stadshypotek AB	2,33%	2026-09-30	780 000	120 000
Stadshypotek AB	2,86%	2028-12-30	3 700 000	400 000
			11 392 500	1 200 000
Långfristig del			7 250 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			600 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 542 500	
Kortfristig del			4 142 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,91%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	14 074
Inre fond	406 063	430 411
Övriga kortfristiga skulder	12 595	11 678
<i>Summa Övriga skulder</i>	418 658	456 163

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	452 600	423 076
Upplupna räntekostnader	21 234	28 431
Övriga upplupna kostnader	153 799	156 552
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	627 633	608 059

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-19.

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 Björnen i Ludvika, org.nr. 783800-0110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Ludvika 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. Revisorerans 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 Björnen i Ludvika för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Sjöberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ewert Braatz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 14:44:24



Katalin Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 13:04:47



Micael Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 14:25:09



Monika Storbacka

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 20:54:01



Anneli Liljedahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 14:31:00



Sofia Sjöberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:25:48



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 10:13:20



Revisionsberättelse 2025

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

Sofia Sjöberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 19:27:11



Tommy Mårtensson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 10:14:54

