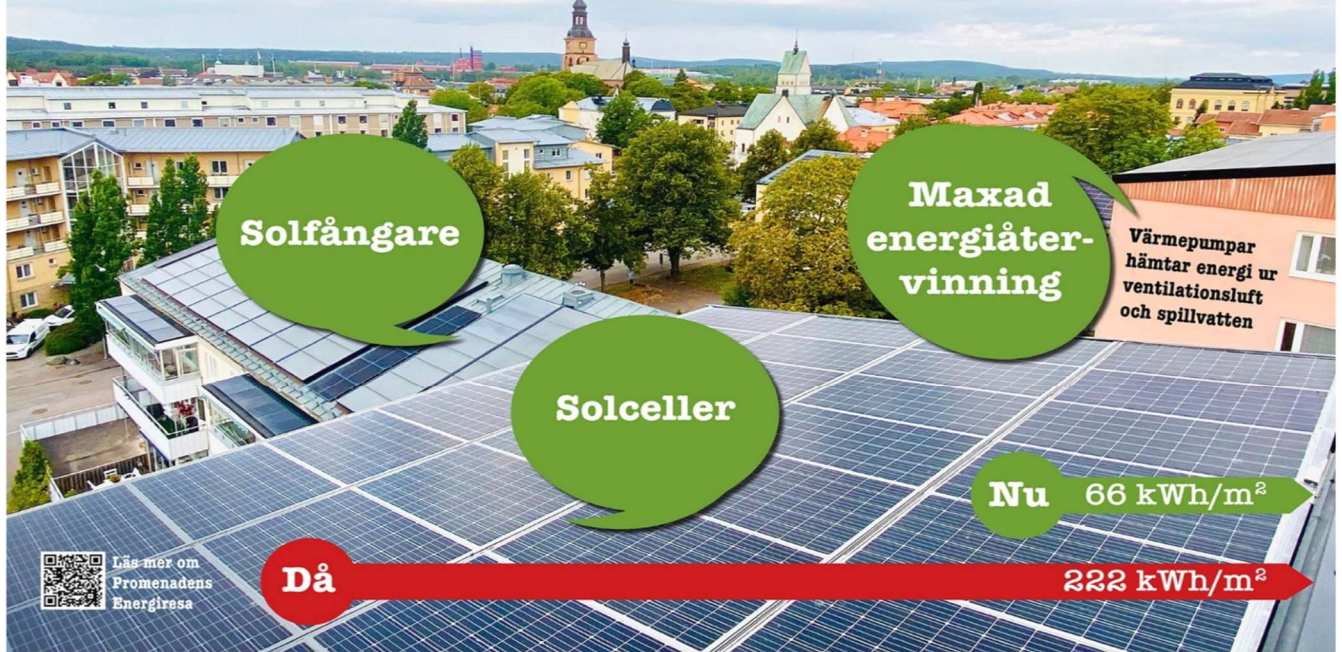


Promenaden har gjort en energiresa där vi pressat ned användningen av köpt energi till en bråkdel jämfört med utgångsläget. Solenergi och avancerad energiåtervinning har lyft oss till den näst högsta energiklassen för bostäder.

Det ger föreningen och våra medlemmar hög komfort och en trygg ekonomi.



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 148 kr/kvm	Investeringsbehov 1 006 kr/kvm	Skuldsättning 4 324 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 170 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
Tomträtt Nej	Årsavgift 827 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Promenaden i Falun

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
148 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  
1 006 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

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 324 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
6 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
170 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL

12

Årsavgift  
827 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

---



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Promenaden i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-3722 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 12	1960-01-28	1969

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 482
29	garageplatser	683
41	p-platser	0
<b>Totalt 145 objekt</b>		<b>6 165</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:  
11 st 1 rok, 10 st 2 rok, 43 st 3 rok, 8 st 4 rok, 3 st 5 rok.

### Förvaltning

Ekonomisk- och administrativförvaltning - HSB Mälardalarna  
Fastighetsskötsel - HSB Mälardalarna  
Trädgårdsskötsel - HSB Mälardalarna  
Lokalvård - HSB Mälardalarna

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Berg	Ordförande, vald för år 2024-2026		
Thomas Hansson	Ledamot, vald för år 2025-2027		
Rita Halvarsson	Ledamot, vald för år 2024-2026		
Camilla Rolig Schölin	Ledamot, vald för år 2025-2027		
Mattias Augustsson	Ledamot, vald för år 2025-2027		
Henrik Jakobsson	HSB-ledamot	2025-06-19	
Peter Edin	HSB-ledamot		2025-06-19

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2025-05-28 t.o.m. nästkommande ordinarie föreningsstämma.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Berg och Rita Halvarsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Berg, Rita Halvarsson, Thomas Hansson och Mattias Augustsson.

**Revisorer har varit:** Mikael Runsvik vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

**Valberedning har varit:** Ulf Melin (sammankallande) och Johan Dahl, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2,95% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme, vatten, TELE2 bredband 250 Mbit/s, TV Silver Flex, Digital Tv 28 kanaler varav åtta kanaler är valbara, telefoni, tvätt och sköljmedel i tvättstugorna och bostadsrättsförsäkring.

En förändring av rörliga elpriset till 1.50 kr per kWh exkl. moms 2026-01-01 är registrerad.

En förändring av årsavgiften för TELE2 med 100 kr /per månad 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.

Underhållsplanen är reviderad och uppdaterad 2025-05-06 av HSB Mälardalarna.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-01.

**Viktiga händelser och historiska investeringar kopplade till föreningens underhållsplan och miljö- och energiprocess 2003-2025**

- 2003 Byte av stam, radiatorventiler och värmeväxlare. Injustering av flöden i värmesystemet och i alla lägenheter.
- 2004 Total ombyggnad av gårdarna hus 17 och 19.
- 2005 Stambyte (traditionellt) ingen relining . Kök och badrumrenovering. VVC (Varmvattencirkulation) .
- 2008 Övergång till IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el i lägenheter.
- 2008 Installation av Alliancefläktar i 75 lägenheter.
- 2009 Fönsterbyte 3-glas i lägenheter och källare.
- 2008 Tilläggsisolering samtliga vindar med lösull 50 cm.
- 2010 Solfångare 229 m2, Thermia frånluftsvärmepump och frånluftsläktar på alla hus.
- 2011 IMD (*Individuell Mätning och Debitering*) motorvärmare.
- 2010 Ny plattform - Webbaserat driftsystem Honeywell I30.
- 2013 Effektivisering av energicentralen komplettering värmeväxlare.
- 2014 Effektivisering och säkring av VVC Legionella med 2 st värmeväxlare.
- 2016 Solceller 430 m2 5 st Fronius växelriktare.
- 2016 Fronius/Sony lagringsbatterier 2x12.0 =24W.
- 2016 Nytt papptak på norrsidan 500 m2 på hus 17 och 19 i samband med solcellerna.
- 2016 Nyanläggning av parkeringen bakom hus 17.
- 2018 Installation av trygghetskameror i entréer, källare och miljöbodar.
- 2018 Solceller 60 m2 \_ 1 st Ferroamp HUB 28 (*växelriktare*).
- 2018 Installation av 2 st Husqvarna Automower robotgräsklippare.
- 2019 Postboxar installerade i hus 17, 19 och 18. Inför planerat (dörrbyte 2021)
- 2019 2 st Ferroamp HUB 28 växelriktare. 1 st Ferroamps portal Energy Cloud för att övervaka systemets drift och prestanda - 18 st Ferroamp Strängoptimerare.
- 2019 3 st Chargestorm Laddboxar för Hybrid och Elbilar.
- 2019 Installation av Isakssons Rostfria avloppsvärmeväxlare. Installation av 1 st Thermia Mega XL frånluftsvärmepump. Installation av pumpsump till avloppsvärmeväxlare. Återströmningsskydd för vätskekategori 5 Radonet 60/5.
- 2020 Ny ventilation garage. Installation av 2 st värmefläktar och 1 st friskluftsfläkt. Ny värmeventilation till trapphus i hus 17 och 19.
- 2020 Digitala M-bus/elmätare till lägenheter. Megacons plattform installerad för avläsning och debitering av medlemmars elförbrukning.
- 2021 Ventilationsdon monterade i samtliga sopnedkast för återvinning av varmluft från våningsplanen i hus 17 och 19.
- 2021 Nya säkerhetsdörrar i lägenheter - Digitalt "tittöga" i samtliga dörrar.
- 2022 Installation av 10 st Chargestorm Laddboxar för Hybrid och Elbilar.
- 2023 Stammar ut mot nätet relining Promenaden 17.
- 2024 Kiona Webbport - Energisystem i energicentralen.
- 2024 Hiss modernisering/renovering Promenaden 19. Installation av läsare för "tagg" källarplan.
- Installation av digital infotavla Picler i hiss Promenaden 19.
- 2024 Installation av digitala droppmattor i alla kök.
- 2024 Målning av entréplan Promenaden 19.
- 2025 Installation av digital infotavla Picler i hiss Promenaden 17.
- 2025 Hiss modernisering/renovering Promenaden 17. Installation av säkerhetsläsare för "taggar" källarplan.
- 2025 Ny Tuggerpump i spillvattenbrunn Grundfors.
- 2025 Ny Frekvensare Converter Danfoss - Ventilation Promenaden 17
- 2025 Målning av entréplan Promenaden 17.
- 2025 Målning av våningsplan Promenaden 17 intill hissdörrar.
- 2025 Nya Led takarmaturer på alla våningsplan i Promenden 17.
- 2025 Installation av digitala infotavlor Picler Bergmästaregatan 18 a, b och c.

## Underhåll och investeringar verksamhetsåret 2025

### **Energicentral - Drifanläggning - Webbportal KIONA SAIA DUC**

- Programmering DUC o Display. Licens för Web port med 8 processbilder samt kommunikationsprotokoll ModBus.
- Installation av ny WPN (*Wi-Fi Personal Network*) i energicentral.
- Installation av Ubiquiti U6-PRO WPN (*Wi-Fi Personal Network*) i energicentral.
- Programmering brandvägg och portmappningar.
- Installation av ny gateway PiiGAB M-Bus 900T.

### **Värmepumpar**

- Uppdatering av mjukvara i Thermia MEGA XL 21-88 kW frånluftsvärmepump för *värmeproduktion*.
- Funktionskontroll av Thermia MEGA XL XL 21-88 kW frånluftsvärmepump.
- Uppdatering av mjukvara i Thermia ATLAS 18 frånluftsvärmepump för *varmvattenproduktion*.
- Funktionskontroll av Thermia ATLAS 18 frånluftsvärmepump.
- Uppdatering av mjukvara i APP för Thermia frånluftsvärmepumpar.

### **Avgasare**

- Uppdatering av TM NoXygen® C650 undertrycksavgasare för att minska energiförluster, korrosion och ljudproblem som förorsakas framför allt av hög gashalt i systemvätskan.
- Rengöring av filter i TM NoXygen® C650 för *värmepumpar* 4 gånger år.
- Rengöring av filter i TM NoXygen® C650 för ledningssystem *radiatorer* 4 gånger år.

### **Solenergi system - Solfångare och Solceller**

- Uppdatering av 3 st Ferroamp-Hub 28.
- Installation av 4 st FERROAMP 8W SSO:er (strängoptimerare). El-centralen Promenaden 19.
- Besiktning och funktionskontroll av solcellssystem.
- Besiktning och funktionskontroll av solfångarsystem.
- Kontroll av vätskenivåer i solfångarsystem.

### **Underhåll av avloppsbrunn och avloppsvärmeväxlare**

- Ny Flygt "PIRYA" pumpsump 252 2,4kW.
- Ny nivågivare i avloppsbrunn Siemens SITRANS LH100.
- Fettavspolning pumpsump till avloppsvärmeväxlare vid 4 tillfällen.
- Fettavspolning av avloppsvärmeväxlare vid 6 tillfällen.

### **Underhåll av utgående stammar och brunnar**

- Spolning av samtliga brunnar på gårdar och parkeringar.
- Fettspolning av avloppsstam (*kök*) Bergmästaregatan 18 B.
- Fettspolning av avloppsstam (*kök*) Promenaden 19.

### **Värmesystem – Säkerhet i kök – Vattensystem - Legionellaprov**

- Installation av nya radiatorer i utvalda lägenheter i Bergmästaregatan 18 A, b o c.
- Installation av nya radiatorer i utvalda lägenheter i Promenaden 17 o 19.
- Kontroll av legionella i energicentral, tvättstugor och utvalda lägenheter utfört av MICAB Microbial Analytics Sweden AB.

### **Ventilation i fastigheterna**

- Kontroll av tre frånluftsfälktar på vindar i hus 17, 19 o 18 enligt framtagen serviceplan som utförs av Dala Ventilation i Falun (*en gång per år*).
- Byte av filter i samtliga frånluftsfälktar i hus 17, 19 o 18 (*en gång per år*).
- Byte av DANFOSS frekvensomriktare som optimerar vårt fläktsystem, spar energi och förbättrar systemeffektiviteten.

### **Underhåll och besiktningar av hissar**

- Besiktning har utförts enligt fastställd checklista och dokumenteras i besiktningsprotokoll av DEKRA i Falun en gång per år.
- Fortlöpande tillsyn (*FLT*), besiktningar och service utförs av Nordic Lift Tech.

**Modernisering, renovering, underhåll och besiktningar av hiss****Total modernisering/renovering av hissen i Promenaden 17.**

- Installation av dubbelriktad högeffektiv DC/DC omvandlare som integrerar energilagringsmodul för ultrakondensatorer. Systemet lagrar den energi som går till spillo vid hissen när motorn bromsar för att returnera den i nästa konsumtionsresa. Energibesparingar på upp till 70 % utan harmonisk distorsion och utan extra standby förbrukning med en enkel tvåtrådsanslutning till vilken enhet som helst.
- Nya hissdörrar 4-bladiga ”parteleskop” på samtliga våningsplan. Brandklassade E 120.
- Digital informationstavla PICLER 22 tum med säkerhetsglas och ram.
- Installation av tydliga och tillgänglighetsanpassade knappar på våningsplanen.
- Installation av läsare för taggsystem M5 RCO. Programvara R-Card M5.
- Installation av ny digital nödtelefonen kopplad till larmcentral.

**Belysning - El – Motorvärmare**

- Ny ledbelysning Plafond Led 25W 3K Sens i entrén och våningsplan Promenaden 17.
- Byte av insatser i uttagshuvar på parkeringarna Promenaden 17 o 19.
- Byte till ledbelysning i källarförråd.

**Hjärtstartare**

- Kontroll och uppdatering av hjärtstartare Samaritan PAD 500P med larm installerade i entréer i Promenaden 17, 19 och Bergmästaregatan 18 C.

**Systematiskt brandskyddsarbete - Säkerhet/funktion/besiktning****Vårt systematiska brandskyddsarbete har utförts av PRESTO Brandsäkerhet**

- Kontroll/påfyllning av brandsläckare. Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.
- Kontroll av stigarledningar. Kontroll av rökluckor i hus 17 o 19.
- Kontroll av webbaserat brandsystem i garage, vindar, el- och energicentraler.
- Uppdatering av mjukvara i brandlarmcentral, Esmi Sense FDP.
- Byte av batteri 12V/20Ah i brandlarmcentral, Esmi Sense FDP.
- Funktionskontroll av detektor, SLC SystemSensor, COPTIR, ISO rök/värme/IR/CO.

**Nyckelsystem - Yttre skalskydd – Trygghetskameror**

- Installation av RCO läsare för taggsystem i hiss för att komma ner i källaren hus 17.
- Uppdatering av RCO webbaserade system för tvättbokningen och ”taggar”.
- Kontroll och underhåll av yttre låssystem. Kontroll och underhåll av yttre skalskydd.
- Uppdatering MileStone mjukvara avser server trygghetskameror.
- Funktionskontroll och uppdatering av trygghetskameror samt kontroll och uppdatering av dator och mjukvara som avser trygghetskameror.

**Dörrautomation**

- Funktionskontroll och uppdatering av dörröppnare.

**Miljöbodar Promenaden 17 o 19**

- Byte UV-lampor i 4 st BioZone luftrenare Promenaden 17 o 19.
- Spolning och rengöring av sopkärl 10 gånger per år

**Garage**

- Uppdatering av mjukvara i garageportsystem. Byte av linor för lyft av garageport.
- Service på garageporten utförd 2 gånger enligt serviceavtal med Crawford.
- Installation av PICLER informationsskärm.

**Utemiljö och trädgård**

- Inoljning av utemöbler.
- Sanering av träd och buskar.
- Komplettering av träd, buskar och blommor.
- Grundläggande service 2 st Husqvarna Automower. Elektronisk diagnos, uppdatering programvara. Byte av knivar & tätningsslister, batterifunktionstest, säkerhetsfunktionstest, funktionskontroll och rengöring. Vinterförvaring med underhållsladdning.

### Målning

- Målning av trapphusdörr i Promenaden 17. Målning av tak och väggar i entréplan i Promenaden 17. Målning av elskåp entréplan i Promenaden 17.
- Målning av trätytor utomhus Promenaden 17 och 19.
- Lagning och målning av husgrunder Promenaden 17, 19 o Bergmästaregatan 18.

### Tvättstugorna

- Service på samtliga maskiner enligt serviceplan med Hedmans Maskin i Mora.
- Rengöring av filter och allmän översyn av tvättutrustning vid två tillfällen.
- Rengöring av ludd- och växlarfilter vid 6 tillfällen.
- Byte av mangeldukar i Promenaden 17 och 19.

### Planerat underhåll och investeringar verksamhetsåret 2026

#### **Energicentral - Drifanläggning - Webbportal KIONA SAIA DUC**

- Programmering DUC o Display.Licens för Web port med 8 sidor (*processbilder*) samt kommunikationsprotokoll ModBus.
- Installation av Ubiquiti U6-PRO WPN (*Wi-Fi Personal Network*) i energicentral.
- Programmering brandvägg och portmappningar.
- Byte av HONEYWELL ventil till solproduktion.
- Byte av PERFEKTA Pump Mid2 32U-10/12 till solproduktion.

#### **Värmepumpar**

- Uppdatering av mjukvara i Thermia MEGA XL 21-88 kW frånluftsvärmepump för värmeproduktion.
- Funktionskontroll av Thermia MEGA XL 21-88 kW frånluftsvärmepump.
- Uppdatering av mjukvara i Thermia ATLAS 18 frånluftsvärmepump för varmvattenproduktion.
- Funktionskontroll av Thermia ATLAS 18 frånluftsvärmepump.
- Uppdatering av mjukvara i APP för Thermia frånluftsvärmepumpar.

#### **Avgasare**

- Uppdatering av TM NoXygen® C650 undertrycksavgasare för att minska energiförluster, korrosion och ljudproblem som förorsakas framför allt av hög gashalt i systemvätskan.
- Rengöring av filter i TM NoXygen® C650 för värmepumpar 4 gånger år.
- Rengöring av filter i TM NoXygen® C650 för ledningssystem radiatorer 4 gånger år.

#### **Solenergisystem - Solfångare och solceller**

- Uppdatering av 3 st Ferroamp- Hub 28.
- Besiktning och funktionskontroll av solcellssystem.
- Besiktning och funktionskontroll av solfångarsystem.

#### **Underhåll av avloppsbrunn och avloppsvärmeväxlare**

- Fettavspolning pumpsump till avloppsvärmeväxlare vid 4 tillfällen.
- Fettavspolning av avloppsvärmeväxlare vid 8 tillfällen.

#### **Vattensystem - Värmesystem – Säkerhet i kök - Radon**

- Installation av nya radiatorer i utvalda lägenheter i Bergmästaregatan 18 A, B o C.
- Installation av nya radiatorer i utvalda lägenheter i Promenaden 17 o 19
- Kontroll av legionella i energicentral, tvättstugor och utvalda lägenheter.

#### **Underhåll och besiktningar av hissar**

- Besiktning enligt fastställd checklista, och dokumenteras i besiktningsprotokoll av DEKRA i Falun en gång per år.
- Fortlöpande tillsyn (FLT), besiktningar och service utförs av Nordic Lift Tech.

**Ventilation i fastigheterna**

- Kontroll av tre frånluftsfläktar på vindar i hus 17, 19 o 18 enligt framtagen serviceplan som utförs av Dala Ventilation i Falun (en gång per år).
- Byte av filter i samtliga frånluftsfläktar i hus 17, 19 o 18 (en gång per år).

**Belysning - El – Motorvärmare**

- Ny ledbelysning Plafond Led 25W 3K Sens våningsplan Promenaden 19.
- Byte av insatser i uttagshuvar på parkeringarna Promenaden 17 o 19.

**Hjärtstartare**

- Kontroll och uppdatering av hjärtstartare Samaritan PAD 500P med larm installerade i entréer i Promenaden 17, 19 och Bergmästaregatan 18.

**Systematiskt brandskyddsarbete - Säkerhet/funktion/besiktning*****Vårt systematiska brandskyddsarbete utförs av PRESTO Brandsäkerhet***

- Kontroll/påfyllning av brandsläckare.
- Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.
- Kontroll av stigarledningar. Kontroll av rökluckor i hus 17 o 19.
- Kontroll av webbaserat brandsystem i garage, vindar, el- och energicentraler.
- Uppdatering av mjukvara i Brandlarmcentral, Esmi Sense FDP.
- Funktionskontroll av detektor, SLC SystemSensor, COPTIR, ISO rök/värme/IR/CO.

**Nyckelsystem - Yttre skalskydd**

- Uppdatering av RCO webbaserade system för tvättbokningen och ”taggar”.
- Kontroll och underhåll av yttre låssystem. Kontroll och underhåll av yttre skalskydd.

**Dörrautomation**

- Funktionskontroll och uppdatering av dörröppnare.

**Trygghetskameror**

- Funktionskontroll och uppdatering av trygghetskameror.
- Uppdatering av dator, MileStone mjukvara som avser trygghetskameror.

**Miljöbodar Promenaden 17 o 19**

- Byte UV-lampor i 4 st BioZone luftrenare.
- Spolning och rengöring av sopkärl 10 gånger per år.

**Garage**

- Uppdatering av mjukvara i garageportsystem.
- Årlig service på garageporten 1 gång enligt serviceavtal med Crawford Sweden.

**Utemiljö och trädgård**

- Inoljning av utemöbler.
- Sanering av träd och buskar.
- Komplettering av träd, buskar och blommor.
- Grundläggande service av 2 st Husqvarna Automower. Elektronisk diagnos, uppdatering programvara. Byte av knivar & tätninglistor, batterifunktionstest, säkerhetsfunktionstest, funktionskontroll och rengöring. Vinterförvaring med underhållsladdning.

**Underhåll av utgående stammar och brunnar**

- Spolning av samtliga brunnar på gårdar och parkeringar.
- Kontroll av stammar utgående mot VA-nätet.

**Målning**

- Målning och underhåll av trätytor utomhus Promenaden 17 o 19.
- Målning av källargolv i Promenaden 17 o 19.

**Tvättstugorna**

- Service på samtliga maskiner enligt serviceplan med Hedmans Maskin i Mora.
- Rengöring av filter och allmän översyn av tvättutrustning vid två tillfällen.
- Rengöring av ludd- och växlarfilter vid 6 tillfällen.
- Byte av mangeldukar i Promenaden 17 och 19.

**Medlemsinformation**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

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

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	106	53	67	157
Skuldsättning, kr/kvm	4 324	4 168	4 064	4 131	3 826
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 862	4 687	4 570	4 646	4 302
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	6
Energikostnad, kr/kvm	170	162	150	136	133
Årsavgifter, kr/kvm	827	782	735	648	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	797	765	707	629	680
Nettoomsättning, tkr	4 893	4 584	4 291	3 861	4 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	-129	-346	-347	123
Soliditet, %	11	11	12	13	15

Nyckeltalen är beräknade på en boyta 5 482 kvm och lokalyta (garage) 683 kvm, vilket ger en total yta om 6 165 kvm. Den totala ytan har justerats sedan föregående år då garaget tidigare inte ingick i beräkningen. För att möjliggöra en korrekt och jämförbar flerårsöversikt har nyckeltalen för tidigare år räknats om utifrån den uppdaterade ytan.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	508 700	0	0	508 700
Uppskrivningsfond, kr	3 639 124	0	0	3 639 124
Underhållsfond, kr	2 087 407	0	141 088	2 228 495
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 235 231</b>	<b>0</b>	<b>141 088</b>	<b>6 376 319</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 725 083	-128 878	-141 088	-2 995 049
Årets resultat, kr	-128 878	128 878	17 541	17 541
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 853 961</b>	<b>0</b>	<b>-123 547</b>	<b>-2 977 508</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 381 270</b>	<b>0</b>	<b>17 541</b>	<b>3 398 811</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 251 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 912 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	-2 853 961
Årets resultat, kr	17 541
Reservation till underhållsfond, kr	-251 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 912
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 977 508</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 977 508</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 893 046	4 584 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 619	133 913
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 913 665</b>	<b>4 718 376</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 768 737	-2 562 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 927	-318 923
Personalkostnader	Not 6	-403 507	-385 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-784 855	-730 328
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 249 026</b>	<b>-3 996 721</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>664 639</b>	<b>721 655</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 504	51 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-681 602	-902 162
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-647 098</b>	<b>-850 533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 541</b>	<b>-128 878</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 541</b>	<b>-128 878</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>17 541</b>	<b>-128 878</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	28 348 104	27 966 062
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	11 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>28 359 104</b>	<b>27 966 062</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**28 359 604** **27 966 562**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12	1 445
Aktuell skattefordran		0	6 962
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 103 886	636 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 011	196 476
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 343 909</b>	<b>841 357</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 500 000</b>	<b>1 300 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		13 077	3 046
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>13 077</b>	<b>3 046</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 856 986** **2 144 403**

### Summa Tillgångar

**31 216 590** **30 110 965**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	508 700	508 700
Uppskrivningsfond	3 639 124	3 639 124
Fond för yttre underhåll	2 228 495	2 087 407
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 376 319</b>	<b>6 235 231</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 995 049	-2 725 083
Årets resultat	17 541	-128 878
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 977 508</b>	<b>-2 853 961</b>

### Summa Eget kapital

**3 398 811 3 381 270**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 457 350	7 291 400
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>11 457 350</b>	<b>7 291 400</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 198 198	18 401 650
Leverantörsskulder		348 849	195 247
Skatteskulder		3 148	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	165 131	152 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	645 103	689 083
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 360 429</b>	<b>19 438 295</b>

### Summa Skulder

**27 817 779 26 729 695**

### Summa Eget kapital och skulder

**31 216 590 30 110 965**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	664 639	721 655
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	784 855	730 328
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>784 855</b>	<b>730 328</b>
Erhållen ränta	37 533	50 822
Erlagd ränta	-690 691	-919 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>796 336</b>	<b>583 169</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 924	33 415
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	134 675	60 228
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>99 752</b>	<b>93 643</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>896 087</b>	<b>676 813</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 177 897	-1 301 884
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 177 897</b>	<b>-1 301 884</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	962 498	637 910
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>962 498</b>	<b>637 910</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>680 688</b>	<b>12 839</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 929 124</b>	<b>1 916 286</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 609 813</b>	<b>1 929 124</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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30 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	1 126 284kr
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 inklusive hushållsel. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 338 360	4 133 724
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	195 568	153 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	307 694	260 508
	Hyror förbrukningsbaserad	13 238	12 564
	Övriga primära intäkter	38 186	23 884
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 893 046</b>	<b>4 584 464</b>
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 893 046</b>	<b>4 584 464</b>

I årsavgiften ingår: Värme, vatten, TELE2 bredband 250 Mbit/s, TV Silver Flex, Digital Tv 20 kanaler plus åtta valbara kanaler, telefoni och bostadsrättsförsäkring.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 264	0
	Övriga sekundära intäkter	11 355	133 913
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>20 619</b>	<b>133 913</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-617 532	-581 512
	Snö och halk-bekämpning	-49 789	-79 155
	Reparationer	-352 870	-268 951
	Planerat underhåll	-109 912	-54 100
	Försäkringsskador	0	-18 637
	El	-430 142	-391 912
	Uppvärmning	-260 806	-289 218
	Vatten	-359 059	-317 010
	Sophämtning	-164 851	-160 544
	Fastighetsförsäkring	-89 859	-80 345
	Kabel-TV och bredband	-190 688	-188 137
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-137 920	-127 810
	Övriga driftkostnader	-5 310	-4 973
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 768 737</b>	<b>-2 562 305</b>



Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-680 567	-900 992
	Övriga räntekostnader	-1 035	-1 170
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-681 602</b>	<b>-902 162</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 936 891	31 285 360
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 793 000	4 793 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 963 361	1 963 361
	Årets investeringar	1 166 897	1 301 884
	Årets utrangeringar	-162 549	-162 549
	Omklassificeringar	0	512 196
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>40 697 600</b>	<b>39 693 252</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 727 190	-11 159 411
	Årets avskrivningar	-784 855	-730 328
	Återförda avskrivningar	162 549	162 549
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-12 349 496</b>	<b>-11 727 190</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>28 348 104</b>	<b>27 966 062</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	862 000	556 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>62 262 000</b>	<b>64 156 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 198 000	25 968 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>27 198 000</b>	<b>25 968 000</b>

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	512 196
	Årets investeringar	11 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-512 196
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>11 000</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 096 735	626 078
	Skattekonto	7 151	10 396
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 103 886</b>	<b>636 474</b>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 300 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 500 000</b>	<b>1 300 000</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,01%	2026-08-25	3 278 750	67 000
Swedbank	1,39%	2027-01-27	4 012 650	82 400
Swedbank	2,96%	2028-01-25	5 231 250	107 000
Swedbank	2,61%	2026-03-28	6 057 500	124 000
Swedbank	2,71%	2026-01-28	5 622 748	114 752
Swedbank	2,96%	2028-01-25	2 452 650	49 800
			<b>26 655 548</b>	<b>544 952</b>

Långfristig del	11 457 350
Nästa års amortering av långfristig skuld	239 200
Lån som ska konverteras inom ett år	14 958 998
Kortfristig del	15 198 198
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	544 952
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 179 808
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	18 319	19 477
Källskatt	46 350	32 277
Arbetsgivaravgifter	25 673	25 785
Inre fond	74 765	74 765
Övriga kortfristiga skulder	24	11
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>165 131</b>	<b>152 315</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	419 590	383 253
Upplupna räntekostnader	56 852	65 941
Övriga upplupna kostnader	168 661	239 889
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>645 103</b>	<b>689 083</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-02.

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 Promenaden i Falun, org.nr. 783200-3722

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Promenaden i Falun för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Promenaden i Falun för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Runsvik  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Jan Berg**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 16:53:20



**Thomas Hansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:35:00



**Mattias Augustsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:30:22



**Henrik Jakobsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:29:40



**Rita Halvarsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:57:32



**Camilla Rolig Schölin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:15:30



**Mikael Runsvik**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:03:30



**Tommy Mårtensson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:54:05



## Revisionsberättelse 2025

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

**Mikael Runsvik**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:09:02



**Tommy Mårtensson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:02:33



# 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.