



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>118<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>0<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>680<br/>kr/kvm</p>                                                                                   |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>1<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>205<br/>kr/kvm</p>   | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            |  <p><b>Arsavgift</b><br/>642<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                      |

## Årsredovisning 2025

HSB Brf Majoren i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
118 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

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr per kvm.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
680 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  
1 %

#### 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  
205 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  
642 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

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



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Majoren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1831 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borlänge kommun med adress Bragegatan 14 och 20. Majorsgatan 15, 17, 18 samt Snöågatan 1.

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Hyttträngen 1   | 1962-01-01    | 1962                 |
| Malmlastaren 1  | 1962-01-01    | 1962                 |
| Vägaren 1       | 1962-01-01    | 1962                 |
| Totalt 3 objekt |               |                      |

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

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 7                 | lokaler (hyresrätt)                   | 570                      |
| 55                | garageplatser                         | 0                        |
| 158               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 081                    |
| 118               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 338 objekt |                                       | 9 651                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 54 st 2 rok, 59 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Mälardalarna.  
Den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen.  
Gull-Britt Fors har varit Vicevärd.

Föreningen äger dessutom

| Namn                 | Typ          | Org. Nr | Andel | Ändamål   |
|----------------------|--------------|---------|-------|-----------|
| Borlänge Vägaren S:1 | Samfällighet |         | 1/3   | Parkering |
| Totalt 1 objekt      |              |         |       |           |

Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll            |
|---------------------|-----------------|
| Ann-Charlotte Swärd | Ordförande      |
| Anders Lundén       | Vice Ordförande |
| Roland Wenngren     | Ledamot         |
| Johan Andersson     | Ledamot         |
| Gull-Britt Fors     | Ledamot         |
| Christer Björklund  | HSB- ledamot    |
| Håkan Fors          | Suppleant       |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Swärd, Anders Lundén, Roland Wenngren, Johan Andersson, Gull-Britt Fors och Håkan Fors. Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Gull-Britt Fors, Anders Lundén, Ann-Charlotte Swärd och Johan Andersson. Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit: Inger Nordin och Patrik Jensen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog fjorton röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och beslutat att höja avgifterna med 5 % från 2026-01-01. I avgiften ingår värme, vatten, samt kabel-tv. Bostadsrättsinnehavaren betalas sin hushållsel och bredband själva. 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2004-2006 | Byta av avloppsstammar kök, i tre etapper                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2007      | Takbyte, Bragegatan 14 och 20.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2010      | Tilläggsisolering vinden, Bragegatan 14. Dränering samt asfaltering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2012      | Relining 15, 17, 18. Byte dagvattenledningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2013      | Ny värmecentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2014      | Byte av tak, Majorsg. 15-Rosells. Montering av postboxar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2015      | Tvätt av husfasader. Byte av sand i lekpark. Nya portar till varmgaragen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2016      | Energieffektivisering. Porttelefoner m taggsystem. Renov. balkonger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2017      | Belysning (rörelsedetektorer) källargångar. Plåtklädsel runt grund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2018      | Digital tvättstugebokning samt brandlarm. Installation laddstolpe elbil, Isolering tak i soprummen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2019      | Isolering tak i soprummen. Byte garageportar. Målning garage och sophus. Renovering lekplats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2020      | Nya termostater. Nya brandvarnare i entrétrappor. Föryngringsbeskränning träd och buskar. Byte stolparmaturer. Byte port 22 och plafonder över garage. Besiktning av hustak. Spolning av avlopp Bragegatan 14. Renovering av huvudstammen avlopp Bragegatan 20, Majorsgatan 15 och 18. Renovering av värmesystemet (expansion, avgasning installation av påsfilter mm. Renovering av värmesystemet, expansion, avgasning installation av påsfilter mm. |
| 2021      | Renovering av huvudstammen avlopp. Majorsgatan 17 och Snöågatan 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2022      | Relining avloppsstammar vertikala/horizontella, Bragegatan 20, Majorsgatan 15,17,,18, Snöågatan 1. Systematisk brandskydds kontroll, SBA. OVK besiktning lokalerna (Samlingslokal, Restaurang Fortuna, Bilskola). Fläkt, frånluft byte på Restaurang Valentino. Service garageportar. Besiktning av skyddsrum.                                                                                                                                         |
| 2023      | Relining av avloppsstammar Bragegatan 14.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2023      | Åtgärder samt inköp till skyddsrum mha externt företag. Efterkontroll med godkänt resultat har gjorts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2023      | Asfaltering f.d gästparkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2023      | Byta av rör till brunn samt asfaltering efter grävning. Snöågatan 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2023      | Statuskontroll av lägenheter samt vattenlarm insatta i kök.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2024      | Lekplatsen - renovering av "lekhuset" tak och golv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2024      | Byte av lysen ( rörelsedetektorer) i tak ( korridor) och trappuppgång, Bragegatan 14.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2024      | El-kontroll i allmänna utrymmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2024      | Byte av dörrar till elcentraler i källare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2024      | Helmålning av källare inklusive golv, Majorsgatan 15,17,18.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2025      | Helmålning av källare inklusive golv, Bragegatan 20 samt Snöågatan 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2025      | Byte av lysen ( rörelsedetektorer) i trappuppgångar, förråd och övriga utrymmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2025      | El-kontroll i allmänna utrymmen fortsättning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2025      | Tvättning och målning av takplåt Majorsgatan 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2025      | Fasadtvätt samt rengöring av plåtar på alla byggnader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2025      | Utrymningsvägarna har setts över och märkts upp tydligare för ökad säkerhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

| Årtal | Åtgärd                                                |
|-------|-------------------------------------------------------|
| 2026  | Relining av kvarvarande del.                          |
| 2026  | Installation av laddstolpar.                          |
| 2026  | Utbyte av dörrar samt installation av nytt låssystem. |

## Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 23 och avgått 24 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

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

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 118   | 80    | 107   | 146   | 180   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 680   | 691   | 769   | 820   | 692   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 723   | 733   | 818   | 871   | 736   |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 1     | 2     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 205   | 192   | 168   | 148   | 143   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 642   | 597   | 588   | 562   | 554   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90    | 89    | 88    | 88    | 89    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 674   | 635   | 626   | 599   | 589   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 493 | 6 272 | 5 996 | 5 750 | 5 682 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -296  | -442  | 131   | 363   | 590   |
| Soliditet, %                           | 59    | 58    | 58    | 56    | 57    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5 % från 2026-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlustinte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 543 465                    | 0                                                                     | 0                         | 543 465                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 96 300                     | 0                                                                     | 0                         | 96 300                     |
| Underhållsfond, kr                    | 1 619 645                  | 0                                                                     | -205 141                  | 1 414 504                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 259 410</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>-205 141</b>           | <b>2 054 269</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 11 341 657                 | -442 383                                                              | 205 141                   | 11 104 414                 |
| Årets resultat, kr                    | -442 383                   | 442 383                                                               | -296 251                  | -296 251                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>10 899 274</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>-91 110</b>            | <b>10 808 163</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 158 684</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>-296 251</b>           | <b>12 862 432</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 657 141 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 | 10 899 273        |
| Årets resultat, kr                                  | -296 251          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -452 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 657 141           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>10 808 163</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>10 808 163</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                                            |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 6 492 778                   | 6 272 481                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 14 893                      | 53 795                      |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |       | <strong>6 507 671</strong>  | <strong>6 326 276</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                                           |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 281 292                  | -4 958 021                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -244 241                    | -439 415                    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -367 886                    | -380 864                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -780 273                    | -882 908                    |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |       | <strong>-6 673 692</strong> | <strong>-6 661 207</strong> |
| <strong>Rörelseresultat</strong>                                            |       | <strong>-166 021</strong>   | <strong>-334 932</strong>   |
| <strong>Finansiella poster</strong>                                         |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 6 700                       | 61 908                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -136 929                    | -169 360                    |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |       | <strong>-130 230</strong>   | <strong>-107 452</strong>   |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |       | <strong>-296 251</strong>   | <strong>-442 383</strong>   |
| <strong>Resultat före skatt</strong>                                        |       | <strong>-296 251</strong>   | <strong>-442 383</strong>   |
| <strong>Årets resultat</strong>                                             |       | <strong>-296 251</strong>   | <strong>-442 383</strong>   |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 19 889 196        | 19 261 193        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 11 | 30 998            | 34 475            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>19 920 194</b> | <b>19 295 668</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500               | 502               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>        | <b>502</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>19 920 694</b> | <b>19 296 170</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |        | 29 895            | 10 739            |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 1 283 134         | 3 087 946         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |        | 433 153           | 409 157           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>           |        | <b>1 746 182</b>  | <b>3 507 841</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 8 940             | 7 240             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                    |        | <b>8 940</b>      | <b>7 240</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 755 122</b>  | <b>3 515 081</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                        |        | <b>21 675 816</b> | <b>22 811 251</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |            |            |
| Medlemsinsatser            | 639 765    | 639 765    |
| Fond för yttre underhåll   | 1 414 504  | 1 619 645  |
| Summa Bundet eget kapital  | 2 054 269  | 2 259 410  |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |            |            |
| Balanserat resultat        | 11 104 414 | 11 341 657 |
| Årets resultat             | -296 251   | -442 383   |
| Summa Fritt eget kapital   | 10 808 163 | 10 899 273 |
| Summa Eget kapital         | 12 862 432 | 13 158 683 |

Skulder

|                                                 |        |                      |
|-------------------------------------------------|--------|----------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                      |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 6 323 4772 623 092   |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 6 323 4772 623 092   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                      |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 239 7924 256 294     |
| Leverantörsskulder                              |        | 388 0661 031 405     |
| Skatteskulder                                   |        | 4 45737 627          |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 625 974553 745       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 1 231 6191 150 406   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 2 489 9077 029 476   |
| Summa Skulder                                   |        | 8 813 3849 652 568   |
| Summa Eget kapital och skulder                  |        | 21 675 81622 811 251 |



# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | -166 021          | -334 932         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 780 273           | 882 908          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>780 273</b>    | <b>882 908</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 6 700             | 61 908           |
| Erlagd ränta                                                                        | -133 498          | -173 036         |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>487 454</b>    | <b>436 849</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -120 589          | -21 090          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -526 498          | 312 019          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-647 088</b>   | <b>290 930</b>   |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-159 634</b>   | <b>727 778</b>   |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -1 404 799        | 0                |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-1 404 799</b> | <b>0</b>         |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -316 117          | -545 248         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-316 117</b>   | <b>-545 248</b>  |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 880 550</b> | <b>182 530</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 061 753</b>  | <b>2 879 222</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 181 204</b>  | <b>3 061 753</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:      | 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 | 2 064 841 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 5 828 724                | 5 604 672                |
|       | Hyror lokaler                           | 279 324                  | 281 622                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 337 997                  | 328 743                  |
|       | Övriga primära intäkter                 | 46 733                   | 57 444                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>6 492 778</b>         | <b>6 272 481</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>6 492 778</b>         | <b>6 272 481</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Återbäring LF                           | 14 893                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 0                        | 53 795                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>14 893</b>            | <b>53 795</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -1 139 079               | -1 331 638               |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -76 196                  | -164 736                 |
|       | Reparationer                            | -571 380                 | -365 204                 |
|       | Planerat underhåll                      | -657 141                 | -354 735                 |
|       | Försäkringsskador                       | -7 121                   | -20 206                  |
|       | El                                      | -169 804                 | -153 672                 |
|       | Uppvärmning                             | -1 299 559               | -1 296 889               |
|       | Vatten                                  | -509 015                 | -457 972                 |
|       | Sophämtning                             | -301 330                 | -300 789                 |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -184 490                 | -145 455                 |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -57 191                  | -57 442                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -294 892                 | -298 010                 |
|       | Övriga driftkostnader                   | -14 095                  | -11 273                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-5 281 292</b>        | <b>-4 958 021</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -8 154                   | -6 838                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -106 785                 | -132 380                 |
|       | Extern revision                                                                          | -26 262                  | -23 750                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -32 500                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -47 500                  | -47 500                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -8 756                   | -12 050                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -14 284                  | -216 898                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-244 241</b>          | <b>-439 415</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -208 800                 | -204 000                 |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -114 600                 | -111 850                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -44 486                  | -64 595                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -419                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-367 886</b>          | <b>-380 864</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -641 216                 | -524 151                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -135 580                 | -135 580                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -3 477                   | -3 477                   |
|       | Restvärdesavskrivning relining 2023                                                      | 0                        | -219 700                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-780 273</b>          | <b>-882 908</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 5 035                    | 57 966                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 1 665                    | 3 942                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>6 700</b>             | <b>61 908</b>            |

| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -135 850                 | -163 842                 |
|        | Övriga räntekostnader                                   | -1 079                   | -5 518                   |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-136 929</b>          | <b>-169 360</b>          |
| Not 10 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 31 288 185               | 31 715 985               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 438 245                  | 438 245                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar             | 4 789 530                | 4 789 530                |
|        | Årets investeringar                                     | 1 404 799                | 0                        |
|        | Utrangering 2023                                        | 0                        | -427 800                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>37 920 759</b>        | <b>36 515 960</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -17 254 767              | -16 803 136              |
|        | Årets avskrivningar                                     | -776 796                 | -659 731                 |
|        | Återläggning av avskrivning uttrangering                | 0                        | 208 100                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-18 031 563</b>       | <b>-17 254 767</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>19 889 196</b>        | <b>19 261 193</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 73 000 000               | 78 000 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 1 487 000                | 3 348 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 20 200 000               | 20 200 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 763 000                  | 699 000                  |
|        | <i>Summa</i>                                            | <b>95 450 000</b>        | <b>102 247 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                    | 10 163 800               | 10 163 800               |
|        | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>10 163 800</b>        | <b>10 163 800</b>        |

| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                       |                  |                  |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                   | 72 889           | 72 889           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                 | <b>72 889</b>    | <b>72 889</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                            |                  |                  |
|        | Ingående avskrivningar                                       | -38 414          | -34 937          |
|        | Årets avskrivningar                                          | -3 477           | -3 477           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                      | <b>-41 891</b>   | <b>-38 414</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                              | <b>30 998</b>    | <b>34 475</b>    |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                       | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                |                  |                  |
|        | En andel i HSB MälarDalarna                                  | 500              | 500              |
|        | Bostadsrättslokal 7001+7002                                  | 2                | 2                |
|        | Bostadsrättslokal 7001+7002 har upphört att vara bostadsrätt | -2               | 0                |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>          | <b>500</b>       | <b>502</b>       |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                     |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                          | 1 172 264        | 3 054 513        |
|        | Skattekonto och momsfordran                                  | 110 870          | 33 433           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                               | <b>1 283 134</b> | <b>3 087 946</b> |
| Not 14 | Kassa och bank                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                        |                  |                  |
|        | Kassa                                                        | 8 940            | 7 240            |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                  | <b>8 940</b>     | <b>7 240</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> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB                                           | 2,85%            | 2028-10-30        | 3 970 800        | 117 300                     |
| Stadshypotek AB                                           | 1,82%            | 2027-03-01        | 2 592 469        | 122 492                     |
|                                                           |                  |                   | <b>6 563 269</b> | <b>239 792</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 6 323 477        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 239 792          |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 0                |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 239 792          |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 239 792          |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 959 168          |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,44%            |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej              |                             |

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

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Arbetsgivaravgifter         | 68 250         | 975            |
| Momsskuld                   | 0              | 19 955         |
| Källskatt                   | 47 735         | 3 165          |
| Inre fond                   | 460 433        | 493 009        |
| Övriga kortfristiga skulder | 49 556         | 36 641         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>625 974</b> | <b>553 745</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                           | 564 294          | 524 342          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 18 861           | 15 430           |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 648 464          | 610 634          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 231 619</b> | <b>1 150 406</b> |

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-28.

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 Majoren i Borlänge, org.nr. 782600-1831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majoren i Borlänge för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.
- 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.
- 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Majoren i Borlänge för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Ann-Charlotte Svärd**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:27:50



**Johan Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:16:44



**Roland Wenngren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:43:30



**Anders Lundén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:45:15



**Christer Björklund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:12:38



**Gull-Britt Fors**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:17:01



**Tommy Mårtensson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:10:49



## Revisionsberättelse 2025

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

**Tommy Mårtensson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:11:54



# 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.