







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 234 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 11 005 kr/kvm
Räntekänslighet 13 %	**Energikostnad** 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 879 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Årummet Falun

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 234 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet saknas för redovisningsåret och redovisas därför som 0.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 11 005 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 13 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 183 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 879 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 Bostadsrättsförening Årummet Falun med säte i Falun org.nr. 769618-6621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Falan 24 i två huskroppar på Falugatan 4, varav den ena är en tillbyggnad av befintlig byggnad (3D), båda belägna i anslutning till varandra. Fastigheten innehåller 19 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätter. Mellan Brf Årummet och Diös har tecknats ett avtal, som innebär att Diös i samma huskropp (Falan 23) i källarplanet hyr ut ca 220 kvm lägenhetsförråd och cykelparkering. Hyran ingår i lägenhetsavgiften. I samma källarplan upplåter Diös med servitutsrätt för Falan 22, nitton (19) icke namngivna parkeringsplatser. Parkeringsavgiften betalas månadsvis av respektive lägenhetsinnehavare i mån av abonnemang.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Falan 24	2019-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten, Falan 24, är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften. Varje lägenhetsinnehavare rekommenderas därutöver att teckna egen hemförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 560
Totalt 19 objekt		**1 560**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 11 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Drift
Föreningen har ett avtal med Falu Energi & Vatten (FEV) avseende: El, Fjärrvärme, Vatten och Återvinning/Avfall. Kostnaden för el- och värme i källarförråden ingår i hyresavtalet mellan föreningen och Diös.

El
Beträffande elen tillämpar föreningen s.k. IMD (Individuell Mätning Debitering). Varje lägenhet betalar för sin egen elförbrukning.

Avtal
Avtal gällande fastighetsskötsel, städning samt administrativ och ekonomisk förvaltning finns med HSB MälarDalarna. Beträffande hissen har föreningen avtal gällande drift, service och garantiavtal med KONE.

Finansieringen
Den slutliga utgiften för föreningens förvärv av fastigheten Falan 24, garanterad till 73 731 kkr, har finansierats genom medlemmarnas insatser; 54 909 kkr och ett lån; 18 882 kkr hos Handelsbanken med Stadshypotek AB som kreditgivare. Vår aktuella lånebild framgår i årsredovisningens notavsnitt.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robin Antonsen	Ordförande
Jan Aniliadis	Ledamot
Debora Egenvall Raukas	Ledamot
Ingela Härröd Barksjö	Ledamot
Ivan Feldborg Olesen	Ledamot

Styrelsens sammansättning gäller från ordinarie föreningsstämma 2025-06-17.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Aniliadis och Debora Egenvall Raukas.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robin Antonsen och Jan Aniliadis.

Revisorer har varit: Annika Rückert vald av föreningen.

Valberedning har varit: Kirsten Berner och Lars Hagman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Underhållsplan
Fastigheten är nyproducerad, inflyttningsdatum 2019-06-17. Slutbesiktning utfördes hösten 2024. Föreningen har upprättat en
underhållsplan som redovisar föreningens 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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Garantiåtgärder pågår enligt protokoll från slutbesiktningen.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28. 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.

Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	234	169	195	256	219
Skuldsättning, kr/kvm	11 005	11 172	11 380	11 587	11 794
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 005	11 172	11 380	11 587	11 794
Räntekänslighet, %	13	14	16	17	18
Energikostnad, kr/kvm	183	173	159	149	165
Årsavgifter, kr/kvm	879	801	759	735	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	882	804	761	743	711
Nettoomsättning, tkr	1 373	1 253	1 186	1 151	1 109
Resultat efter finansiella poster, tkr	-302	-420	-363	-266	-321
Soliditet, %	75	75	75	75	75

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av några faktiska utbetalningar och påverkar således inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 397 385 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 234 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% per 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	54 909 000	0	0	54 909 000
Underhållsfond, kr	197 125	0	80 000	277 125
S:a bundet eget kapital, kr	**55 106 125**	**0**	**80 000**	**55 186 125**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-935 818	-420 121	-80 000	-1 435 938
Årets resultat, kr	-420 121	420 121	-302 428	-302 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 355 939**	**0**	**-382 428**	**-1 738 366**
S:a eget kapital, kr	**53 750 186**	**0**	**-302 428**	**53 447 759**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 355 938
Årets resultat, kr	-302 428
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 738 366**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 738 366**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 373 356	1 253 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 260	402
Summa Rörelseintäkter		**1 457 616**	**1 253 524**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-636 966	-544 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 588	-126 909
Personalkostnader	Not 6	-34 212	-32 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-668 088	-668 088
Summa Rörelsekostnader		**-1 378 854**	**-1 372 705**
Rörelseresultat		**78 761**	**-119 181**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 933	49 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-403 122	-350 415
Summa Finansiella poster		**-381 189**	**-300 941**
Resultat efter finansiella poster		**-302 428**	**-420 121**
Resultat före skatt		**-302 428**	**-420 121**
Årets resultat		**-302 428**	**-420 121**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 467 572	70 135 660
Summa Materiella anläggningstillgångar		**69 467 572**	**70 135 660**
Summa Anläggningstillgångar		**69 467 572**	**70 135 660**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	416 774	229 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 389	16 517
Summa Kortfristiga fordringar		**435 163**	**245 697**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 020 911	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 020 911**	**1 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		56 793	42 093
Summa Kassa och bank		**56 793**	**42 093**
Summa Omsättningstillgångar		**1 512 867**	**1 287 790**
Summa Tillgångar		**70 980 439**	**71 423 450**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 909 000	54 909 000
Fond för yttre underhåll		277 125	197 125
Summa Bundet eget kapital		**55 186 125**	**55 106 125**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 435 939	-935 817
Årets resultat		-302 428	-420 121
Summa Ansamlad förlust		**-1 738 366**	**-1 355 939**
Summa Eget kapital		**53 447 759**	**53 750 186**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 053 688	0
Summa Långfristiga skulder		**8 053 688**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 113 636	17 428 824
Leverantörsskulder		30 653	34 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	334 704	209 481
Summa Kortfristiga skulder		**9 478 993**	**17 673 264**
Summa Skulder		**17 532 681**	**17 673 264**
Summa Eget kapital och skulder		**70 980 439**	**71 423 450**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 761	-119 181
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	668 088	668 088
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**668 088**	**668 088**
Erhållen ränta	22 654	47 137
Erlagd ränta	-408 412	-345 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**361 091**	**250 612**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-89 914	-2 299
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	126 207	14 664
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**36 293**	**12 365**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**397 385**	**262 976**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-261 500	-323 224
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-261 500**	**-323 224**
Årets kassaflöde	**135 885**	**-60 248**
Likvida medel vid årets början	**1 271 267**	**1 331 514**
Likvida medel vid årets slut	**1 407 151**	**1 271 267**

Dokument-ID 092221155575756531 58 Signerat RA, JA, IHB, DE, IFO, AR

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:	10-150 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 ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift för åren 2020–2034 då fastigheten omfattas av gällande regler för skattebefrielse under perioden.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 295 592	1 177 812
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	76 283	71 105
	Övriga primära intäkter	1 481	4 205
	Summa Bruttoomsättning	**1 373 356**	**1 253 122**
	Summa Nettoomsättning	**1 373 356**	**1 253 122**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	81 045	0
	Övriga sekundära intäkter	3 215	402
	Summa Övriga rörelseintäkter	**84 260**	**402**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-142 370	-157 323
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 183
	Reparationer	-34 227	-21 188
	Planerat underhåll	0	-15 875
	Försäkringsskador	-95 745	0
	El	-87 453	-91 997
	Uppvärmning	-94 330	-92 029
	Vatten	-104 344	-86 129
	Sophämtning	-43 917	-40 301
	Fastighetsförsäkring	-34 455	-31 715
	Övriga driftkostnader	-125	-4 089
	Summa Driftskostnader	**-636 966**	**-544 829**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 621	-27 495
	Administrationskostnader	-16 317	-14 945
	Konsultkostnader	-50	-81 332
	Övriga förvaltningskostnader	-2 600	-3 138
	Summa Övriga externa kostnader	**-39 588**	**-126 909**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-22 000	-22 000
	Revisionsarvode	-5 000	-4 000
	Sociala avgifter	-7 212	-6 879
	Summa Personalkostnader	**-34 212**	**-32 879**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-668 088	-668 088
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-668 088**	**-668 088**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	713	5 044
	Ränteintäkter placeringar	20 190	44 430
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 030	0
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**21 933**	**49 474**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-403 122	-350 415
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-403 122**	**-350 415**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 060 880	60 060 880
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 731 000	13 731 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**73 791 880**	**73 791 880**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 656 220	-2 988 132
	Årets avskrivningar	-668 088	-668 088
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 324 308**	**-3 656 220**
	Utgående redovisat värde	**69 467 572**	**70 135 660**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**31 800 000**	**39 200 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	18 822 000	18 822 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**18 822 000**	**18 822 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	329 447	229 174
	Övriga fordringar	87 327	6
	Summa Övriga fordringar	**416 774**	**229 180**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Handelsbanken, 3 mån placering	1 020 911	1 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 020 911**	**1 000 000**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,54%	2026-09-01	4 426 068	32 388
Stadshypotek AB	2,56%	2026-03-02	4 458 456	0
Stadshypotek AB	2,61%	2027-09-01	8 282 800	229 112
			17 167 324	**261 500**

Långfristig del	8 053 688
Nästa års amortering av långfristig skuld	229 112
Lån som ska konverteras inom ett år	8 884 524
Kortfristig del	9 113 636
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	261 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 046 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	129 680	111 424
Upplupna räntekostnader	19 164	24 454
Övriga upplupna kostnader	185 860	73 603
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**334 704**	**209 481**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-17.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årummet Falun
Org.nr 769618–6621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årummet Falun för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Årummet Falun finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Brf Årummet Falun enligt god revisorssed 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 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 enligt 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:

- 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.

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Årummet Falun för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Falun 2026 -

Annika Rückert
Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Årummet Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Robin Antonsen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:22:40

Jan Aniliadis
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:40:19

Ingela Härröd Barksjö
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:17:08

Debora Egenvall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:36:16

Ivan Feldborg Olesen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:35:04

Annika Rückert
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:39:43

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Årummet Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annika Rückert
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:44:04

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.