







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 213 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 1 814 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	**Energikostnad** 321 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 966 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Knoppen i Falun

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 213 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

Nyckeltal används ej.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 1 814 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 2 %	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 321 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 966 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 HSB Brf Knoppen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-1403 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Knoppen 1	1944-01-01	1944
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	106
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 381
16	p-platser	0
Totalt 38 objekt		**1 487**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jacob Ode	Ordförande
Lars Hillgren	Vice ordförande
Lars Arktedius	HSB-Ledamot
Stefan Ek	Ledamot
Isabell Poroli	Sekreterare
Albin Sahlin	Ledamot
Albin Östberg	Ledamot

Föreningsstämman gäller från stämman 2025-05-15. I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jacob Ode. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Lars Hillgren och Jacob Ode.
Revisorer har varit: Anders Clason med Stig Ola Westberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.
Valberedning har varit: Ingela Hillgren (sammankallande), samt Elenor Hedman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar och föreningsvalda revisorn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026-01-01 och beslutat höja årsavgifterna med 4% och en höjning med 4% på lokalerna. 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
2008	Totalrenovering tvättstuga
2010	Byte av fjärrvärmeanläggning
2011	Stamrenovering (relining)
2013	Byte av lägenhetsdörrar
2015	Tvätt och växtbekämpning tak
2016	Byte av fönster samt balkongdörrar
2017	Iordningställande av parkering samt grönyta
2021	Byte av tvättmaskin 5,5-7,5 kg
2022	Målning golv källare, målning trapphus påbörjat
2022	OVK-besiktning samt rensning ventilationskanaler
2023	Installation laddstolpar
2023	Installation av belysning med rörelsesensorer
2024	Byte torkskåp och torktumlare
2026	Besiktning av tak

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Investering i ny anläggning för fastighetsnära insamling av förpackningar, troligtvis kan detta ske i samarbete med grannföreningar. Tak- och fasadinspektion och eventuellt åtgärder utifrån inspektionen. Målning av källare.

Årtal	Åtgärd
2035	Nytt styrsystem undercentralen

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.
Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier,
medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen. Föreningens gemensamma e-postadress är hsbknoppen@gmail.com.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	143	170	81	134
Skuldsättning, kr/kvm	1 814	1 884	1 953	2 023	2 092
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 954	2 028	2 103	2 178	2 253
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	321	315	286	276	244
Årsavgifter, kr/kvm	966	912	844	754	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	972	910	854	749	724
Nettoomsättning, tkr	1 443	1 352	1 244	1 109	1 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	133	-82	105	-160	-71
Soliditet, %	16	12	14	12	15

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	49 865	0	0	49 865
Underhållsfond, kr	303 614	0	80 641	384 255
S:a bundet eget kapital, kr	**353 479**	**0**	**80 641**	**434 120**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	189 155	-81 988	-80 641	26 526
Årets resultat, kr	-81 988	81 988	132 983	132 983
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**107 167**	**0**	**52 342**	**159 509**
S:a eget kapital, kr	**460 646**	**0**	**132 983**	**593 629**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 359 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	107 167
Årets resultat, kr	132 983
Reservation till underhållsfond, kr	-144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 359
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**159 509**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**159 509**

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

Dokument-ID 09222115557572210525 Signerat JO, SE, AS, LA, LH, AÖ, IP, AC, TM

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 443 260	1 352 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 428	163
Summa Rörelseintäkter		**1 445 688**	**1 352 488**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-979 083	-1 097 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 683	-56 652
Personalkostnader	Not 6	-59 985	-56 065
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-120 680	-122 533
Summa Rörelsekostnader		**-1 206 431**	**-1 332 708**
Rörelseresultat		**239 258**	**19 779**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 766	12 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-108 041	-114 163
Summa Finansiella poster		**-106 274**	**-101 767**
Resultat efter finansiella poster		**132 983**	**-81 988**
Resultat före skatt		**132 983**	**-81 988**
Årets resultat		**132 983**	**-81 988**

Dokument-ID 092221155557572210525 Signerat JO, SE, AS, LA, LH, AÖ, IP, AC, TM

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 954 398	3 075 078
Summa Materiella anläggningstillgångar		**2 954 398**	**3 075 078**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**2 954 898**	**3 075 578**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	623 109	650 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 090	35 089
Summa Kortfristiga fordringar		**658 199**	**685 656**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 436	911
Summa Kassa och bank		**2 436**	**911**
Summa Omsättningstillgångar		**660 635**	**686 567**
Summa Tillgångar		**3 615 533**	**3 762 145**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 865	49 865
Fond för yttre underhåll		384 255	303 614
Summa Bundet eget kapital		**434 120**	**353 479**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		26 526	189 155
Årets resultat		132 983	-81 988
Summa Fritt eget kapital		**159 509**	**107 167**
Summa Eget kapital		**593 629**	**460 646**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	975 000	1 672 866
Summa Långfristiga skulder		**975 000**	**1 672 866**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 722 866	1 128 332
Leverantörsskulder		46 680	226 688
Skatteskulder		4 902	3 632
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	39 099	38 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	233 357	231 082
Summa Kortfristiga skulder		**2 046 903**	**1 628 633**
Summa Skulder		**3 021 903**	**3 301 499**
Summa Eget kapital och skulder		**3 615 533**	**3 762 145**

Dokument-ID 092221155557572210525 Signerat JO, SE, AS, LA, LH, AÖ, IP, AC, TM

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	239 258	19 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	120 680	122 533
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**120 680**	**122 533**
Erhållen ränta	1 766	12 396
Erlagd ränta	-109 749	-113 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**251 955**	**41 404**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 198	7 968
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-174 555	184 387
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-165 357**	**192 356**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**86 598**	**233 759**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-103 332	-103 332
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-103 332**	**-103 332**
Årets kassaflöde	**-16 734**	**130 427**
Likvida medel vid årets början	**632 368**	**501 941**
Likvida medel vid årets slut	**615 634**	**632 368**

Dokument-ID 092221155557572210525 Signerat JO, SE, AS, LA, LH, AÖ, IP, AC, TM

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:	10-20 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	407 598 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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.
Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 334 724	1 259 244
	Hyror lokaler	40 416	38 484
	Hyror garage och parkeringsplatser	37 706	33 906
	Hyror förbrukningsbaserad	17 156	11 614
	Övriga primära intäkter	13 258	9 077
	Summa Bruttoomsättning	**1 443 260**	**1 352 325**
	Summa	**0**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**1 443 260**	**1 352 325**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	2 428	163
	Summa Övriga rörelseintäkter	**2 428**	**163**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-256 673	-278 021
	Snö och halk-bekämpning	-4 881	-8 514
	Reparationer	-20 757	-14 241
	Planerat underhåll	-63 359	-172 184
	El	-137 295	-135 328
	Uppvärmning	-231 246	-238 356
	Vatten	-108 668	-95 242
	Sophämtning	-42 296	-45 109
	Fastighetsförsäkring	-25 146	-24 430
	Kabel-TV och bredband	-39 773	-39 768
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 014	-36 940
	Övriga driftkostnader	-9 975	-9 326
	Summa Driftskostnader	**-979 083**	**-1 097 459**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-177	0
	Administrationskostnader	-8 275	-8 878
	Extern revision	-14 300	-15 625
	Medlemsavgifter	-12 400	-12 400
	Föreningsverksamhet	-1 984	-745
	Övriga förvaltningskostnader	-9 547	-19 004
	Summa Övriga externa kostnader	**-46 683**	**-56 652**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-44 500	-41 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-12 485	-10 723
	Övriga personalkostnader	0	-1 342
	Summa Personalkostnader	**-59 985**	**-56 065**

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	-107 056	-107 056
	Avskrivning på markanläggning	-13 623	-15 477
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-120 680**	**-122 533**

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	1 568	12 213
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	198	183
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 766**	**12 396**

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	-108 041	-114 158
	Övriga räntekostnader	0	-5
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-108 041**	**-114 163**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 060 782	6 060 782
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 984	17 984
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	217 590	217 590
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**6 296 356**	**6 296 356**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 221 278	-3 098 746
	Årets avskrivningar	-120 680	-122 533
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 341 958**	**-3 221 278**
	Utgående redovisat värde	**2 954 398**	**3 075 078**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	11 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	125 000	128 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 485 000	4 830 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	156 000	143 000
Summa	**15 966 000**	**16 101 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	3 693 000	3 693 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**3 693 000**	**3 693 000**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	1 andel i HSB MälarDalarna	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	613 198	631 457
	Övriga fordringar	9 911	19 110
	Summa Övriga fordringar	**623 109**	**650 567**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	2 436	911
	Summa Kassa och bank	**2 436**	**911**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,17%	2026-03-30	1 091 098	38 024
Stadshypotek AB	3,04%	2027-04-30	1 025 000	50 000
Stadshypotek AB	4,19%	2026-03-30	581 768	15 308
			2 697 866	**103 332**

Långfristig del	975 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 672 866
Kortfristig del	1 722 866
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	103 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	413 328
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	0	0
	Momsskuld	0	0
	Källskatt	0	0
	Inre fond	34 489	34 489
	Övriga kortfristiga skulder	4 610	4 410
	Summa Övriga skulder	**39 099**	**38 899**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	113 567	101 480
	Upplupna räntekostnader	8 554	10 262
	Övriga upplupna kostnader	111 236	119 340
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**233 357**	**231 082**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-10.
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 Knoppen i Falun, org.nr. 783200-1403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.
Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Knoppen i Falun för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jacob Ode
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 11:35:03

Stefan Ek
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:54:04

Albin Sahlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 21:01:08

Lars Arktedius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:57:42

Lars Hillgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:30:53

Albin Östberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:12:16

Isabell Poroli
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 20:50:26

Anders Clason
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:53:21

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 07:27:37

Revisionsberättelse 2025

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

Anders Clason
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:54:20

Tommy Mårtensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 07:29:57

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.