



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 215 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 430 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 314 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 894 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Generatorn

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
215 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 430 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
4 %

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
314 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
894 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Generatorn med säte i Ludvika org.nr. 783800-0441 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Generatorn 3	1954-06-30	1954 och 1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 123
21	garageplatser	418
78	p-platser	0
Totalt 208 objekt		6 541

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 59 st 2 rok, 25 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Catarina Söder	Ordförande	2022-05-29
Curth Lindenbrant	Ledamot	2021-07-01
Karin Björklund	Ledamot	2021-07-01
Inger Fändrik	Ledamot	2021-07-01
Gunilla Wetterberg	Ledamot	2025-06-18
Julio Svensson Lirio	Ledamot	2025-06-25
Jean Louis Gerard Mathae	Suppleant	2024-05-22
Katarina Söderberg	Suppleant	2025-06-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catarina Söder, Inger Fändrik, Julio Svensson Lirio, Jean Louis Gerard Mathae och Katarina Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Curth Lindenbrant, Karin Björklund, Inger Fändrik och Catarina Söder.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision att utföra hela granskningen.

Valberedning har varit: Peter Grundström och Niklas Nordström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-07 där medlemskap i HSB och nya stadgar togs beslut om. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar och beslut nr 2 om medlemskap i HSB och nya stadgar togs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes löpande under året.

Föreningen ansökte om medlemskap i HSB och godkändes som HSB Förening.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	OVK. Fasadvätt av fastigheterna.
2019	UH plan framtagen av HSB. Målning av takfot. Installation av tryckstegringspumpar.
2020	3 nya cykelgarage. Ny gemensam bredbandsleverantör dec 2020. Nya parkeringsplatser samt motorvärmplatser och laddstolpar.
2021	Byte av kakel i tvättstugor, Generatorgatan 1
2022	Målning av alla tak samt översyn och lagningar. Spolning av stammar i alla hus. Kompletterande radonmätning. Målning av p-platser. Ny tvättmaskin, Tre Krokarsgata 20.
2023	Relining av stammar i samtliga 5 hus. Takmålning i en entré.
2024	OVK. Byte fjärrvärmecentral

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

Årtal	Åtgärd
2026-2028	IMD el. Fastighetsnära insamling

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	151	221	219	225
Skuldsättning, kr/kvm	3 430	3 734	3 803	3 676	3 753
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 664	3 734	3 803	3 676	3 753
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	314	334	307	283	256
Årsavgifter, kr/kvm	894	870	800	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	93	98
Totala intäkter, kr/kvm	884	914	892	840	812
Nettoomsättning, tkr	5 764	5 594	5 463	5 111	4 972
Resultat efter finansiella poster, tkr	539	-188	525	-370	643
Soliditet, %	13	13	13	12	13

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	186 830	0	0	186 830
Underhållsfond, kr	1 203 937	0	335 964	1 539 901
S:a bundet eget kapital, kr	1 390 767	0	335 964	1 726 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 348 101	-187 943	-335 964	1 824 194
Årets resultat, kr	-187 943	187 943	538 736	538 736
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 160 158	0	202 772	2 362 930
S:a eget kapital, kr	3 550 925	0	538 736	4 089 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 445 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 036 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 160 158
Årets resultat, kr	538 736
Reservation till underhållsfond, kr	-445 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 036
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 362 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 362 930
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 764 169	5 594 023
Övriga rörelseintäkter		17 470	3 980
Summa Rörelseintäkter		5 781 639	5 598 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 733 566	-4 129 017
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 340	-127 759
Personalkostnader	Not 5	-168 008	-160 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-756 130	-756 130
Summa Rörelsekostnader		-4 730 044	-5 173 475
Rörelseresultat		1 051 595	424 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	51 529	68 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-564 389	-681 243
Summa Finansiella poster		-512 860	-612 471
Resultat efter finansiella poster		538 736	-187 943
Resultat före skatt		538 736	-187 943
Årets resultat		538 736	-187 943

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	22 574 588	23 330 717
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 574 588	23 330 717

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar HSB		500	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	0

Summa Anläggningstillgångar

22 575 088 **23 330 717**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	6 476	3 803
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 061 537	1 428 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 863	63 069
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 264 876	1 495 501

Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering SHB	Not 12	2 383 646	2 320 800
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 383 646	2 320 800

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	412 436	409 329
<i>Summa Kassa och bank</i>		412 436	409 329

Summa Omsättningstillgångar

5 060 958 **4 225 630**

Summa Tillgångar

27 636 045 **27 556 347**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	186 830	186 830
Fond för yttre underhåll	1 539 901	1 203 937
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 726 731	1 390 767

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 824 194	2 348 101
Årets resultat	538 736	-187 943
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 362 930	2 160 158

Summa Eget kapital

4 089 660 3 550 925

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 556 798	21 236 977
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 556 798	21 236 977

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 880 179	1 624 596
Leverantörsskulder		193 933	235 593
Skatteskulder	Not 15	8 697	1 841
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	32 548	36 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	874 230	869 851
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 989 587	2 768 445

Summa Skulder

23 546 385 24 005 422

Summa Eget kapital och skulder

27 636 045 27 556 347

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 051 595	424 528
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	756 130	756 130
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	756 130	756 130
Erhållen ränta	51 529	68 772
Erlagd ränta	-564 389	-681 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 294 865	568 188
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-151 253	-15 375
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 269	-1 878
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-171 522	-17 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 123 343	550 935
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-424 596	-424 596
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-424 596	-424 596
Årets kassaflöde	698 747	126 339
Likvida medel vid årets början	4 157 846	4 031 508
Likvida medel vid årets slut	4 856 593	4 157 846

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 1 700 048 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 103 552	4 926 766
	Årsavgifter bostäder TV/bredband	372 360	370 040
	Årsavgifter lokaler	0	28 142
	Hyror garage och parkeringsplatser	242 430	223 529
	Hyror övrigt	10 716	10 716
	Övriga primära intäkter	48 343	47 321
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 777 401	5 606 514
	Hysesbortfall	-13 232	-12 491
	<i>Summa</i>	-13 232	-12 491
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 764 169	5 594 023

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-604 457	-692 815
	Snö och halk-bekämpning	-3 146	-35 564
	Reparationer	-18 603	-129 902
	Planerat underhåll	-109 036	-358 000
	Försäkringsskador	-3 000	0
	El	-770 715	-768 393
	Uppvärmning	-840 366	-802 958
	Vatten	-441 834	-469 712
	Sophämtning	-246 521	-226 431
	Fastighetsförsäkring	-179 424	-173 150
	Kabel-TV och bredband	-409 526	-374 879
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 780	-93 310
	Övriga driftkostnader	-4 157	-3 903
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 733 566	-4 129 017
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 204	0
	Administrationskostnader	-43 582	-44 983
	Extern revision	-15 000	-12 800
	Föreningsverksamhet	-7 154	-2 979
	Övriga förvaltningskostnader	-5 400	-66 998
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 340	-127 759
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-105 752
	Övriga arvoden	-24 000	-24 000
	Sociala avgifter	-26 408	-26 467
	Övriga personalkostnader	0	-4 350
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-168 008	-160 569
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-645 954	-645 954
	Avskrivning på markanläggning	-110 176	-110 176
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-756 130	-756 130

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 368	26 040
	Ränteintäkter placeringar	45 633	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 528	42 732
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 529	68 771
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-564 389	-681 243
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-564 389	-681 243
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 152 254	43 152 254
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 839 826	1 839 826
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 992 080	44 992 080
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 661 363	-20 905 233
	Årets avskrivningar	-756 130	-756 130
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 417 493	-21 661 363
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 574 588	23 330 717
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	24 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	352 000	210 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	326 000	301 000
	<i>Summa</i>	32 678 000	29 911 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 000 000	26 000 000
Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	6 476	3 803
	<i>Summa Kundfordringar</i>	6 476	3 803

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB 2 060 511 1 427 718

Övriga fordringar 1 026 911

Summa Övriga fordringar **2 061 537** **1 428 629****Not 12 Kortfristig placering SHB** **2025-12-31** **2024-12-31***Kortfristig placering SHB*

Övriga kortfristiga placeringar 2 383 646 2 320 800

Summa Kortfristig placering SHB **2 383 646** **2 320 800****Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto Handelsbanken 50 463 48 328

e-kapitalkonto Handelsbanken 361 972 361 000

Summa Kassa och bank **412 436** **409 329****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,01%	2028-09-30	1 200 000	0
Stadshypotek AB	2,96%	2026-10-30	3 215 036	30 000
Stadshypotek AB	2,94%	2026-10-30	1 363 499	19 480
Stadshypotek AB	2,94%	2026-10-30	1 954 448	27 920
Stadshypotek AB	1,85%	2027-09-30	5 450 000	60 000
Stadshypotek AB	1,85%	2027-09-30	2 757 008	108 000
Stadshypotek AB	1,74%	2028-01-30	3 065 932	85 200
Stadshypotek AB	3,21%	2030-06-01	3 431 054	93 996
			22 436 977	424 596
Långfristig del			15 556 798	
Nästa års amortering av långfristig skuld			347 196	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 532 983	
Kortfristig del			6 880 179	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			424 596	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 698 384	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,43%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder 8 697 1 841

Summa Skatteskulder **8 697** **1 841**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Lagstadgade sociala avgifter	204	204
	Källskatt	600	600
	Övriga kortfristiga skulder	31 744	35 760
	<i>Summa Övriga skulder</i>	32 548	36 564
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	466 472	449 856
	Upplupna räntekostnader	55 996	70 669
	Övriga upplupna kostnader	351 762	349 326
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	874 230	869 851

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-03.

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 Generatorn i Ludvika, org.nr. 783800-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Generatorn i Ludvika 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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. 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.

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 Generatorn i Ludvika 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 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 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

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

Catarina Söder

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 10:19:37



Julio Svensson Lirio

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 13:20:34



Karin Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 10:21:20



Inger Fändrik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 10:24:30



Curth Lindenbrant

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 10:27:25



Gunilla Wetterberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 10:02:45



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 21:04:25



Revisionsberättelse 2025

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

Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 21:03:58



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.