







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 377 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 717 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	**Energikostnad** 402 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 023 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Hälsinggården nr 1 i Falun

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 377 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 finns inte tillgängligt för räkenskapsåret och har därför angivits som 0.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 717 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 1 %	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 402 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 1 023 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 Bostadsrättsföreningen Hälsinggården nr 1 i Falun med säte i Falun org.nr. 783200-2393 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 1943-05-28. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hälsinggården 1:172		1944
Hälsinggården 1:173		1944
Totalt 2 objekt		

Fastigheternas adress är: Pionjärvägen 1 och 2.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos LF 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. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	702
1	lokaler (hyresrätt)	16
13	p-platser	0
Totalt 30 objekt		**718**

Föreningens lägenheter fördelas på:
8 st 1,5 rok, 8 st 2 rok

Fastighetsförvaltning och ekonomiskförvaltning har skötts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Päkkos	Ordförande
Mikael Gren	Ledamot
Andreas Nord	Ledamot
Marielle Wohlin	Suppleant

Styrelsens sammansättning gäller fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2025-06-18.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Päkkos, Andreas Nord och Marielle Wohlin.

Styrelsen har under året hållit 1 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Päkkos, Mikael Gren och Andreas Nord.

Revisorer har varit: Camilla Edelbrink, Auktoriserad revisor, Azets Revision & Rådgivning AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2026-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Hushållsel debiteras med 300 kr per månad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023-11-21 och reviderades 2024-09-11. Underhållsplanen redovisar fastighetens underhållsbehov och 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.

Årets underhåll/investeringar:
Byte cirkulationspump
Byte central
Underhåll trappor

Planerat underhåll/investeringar:
Återvinningsstation

Tidigare utfört underhåll:

Årtal	Åtgärd
2020/2021	Huskropp utvändigt - putsning Målning trapphus
2014/2015	VVS-arbeten bostäder Byte av motorvärmare
2012/2014	Relining av stämmar
2012/2013	Injustering värmesystem

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21. Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga 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 till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna.
Genom tjänsten får medlemmarna tillgång till information om sin lägenhet, betalningsavier samt föreningens gemensamma dokument.

Flerårsöversikt

	2025	2024 (6 m)	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	377	119	195	161	146
Skuldsättning, kr/kvm	717	745	759	787	815
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	734	762	776	805	833
Räntekänslighet, %	1	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	402	156	361	463	426
Årsavgifter, kr/kvm	1 023	469	938	883	854
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	91	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	470	1 013	886	859
Nettoomsättning, tkr	742	338	675	635	615
Resultat efter finansiella poster, tkr	196	75	170	94	44
Soliditet, %	71	67	64	64	61

Räkenskapsåret 2024 (2024-07-01--2024-12-31) var ett förkortat räkenskapsår (6 månader) och därmed ej direkt jämförbart med övriga räkenskapsår som varti 12 månader.

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	13 500	0	0	13 500
Underhållsfond, kr	1 590 253	0	283 041	1 873 294
S:a bundet eget kapital, kr	**1 603 753**	**0**	**283 041**	**1 886 794**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-100 672	74 553	-283 041	-309 160
Årets resultat, kr	74 553	-74 553	196 306	196 306
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-26 119**	**0**	**-86 735**	**-112 854**
S:a eget kapital, kr	**1 577 634**	**0**	**196 306**	**1 773 940**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 347 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 959 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	-26 119
Årets resultat, kr	196 306
Reservation till underhållsfond, kr	-347 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 959
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-112 854**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-112 854**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	741 582	337 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	794	0
Summa Rörelseintäkter		**742 376**	**337 745**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-574 324	-217 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-22 090	-29 887
Personalkostnader	Not 6	82 926	-6 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-10 341	-10 686
Summa Rörelsekostnader		**-523 829**	**-264 146**
Rörelseresultat		**218 547**	**73 599**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 989	11 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-24 230	-10 824
Summa Finansiella poster		**-22 241**	**954**
Resultat efter finansiella poster		**196 306**	**74 553**
Resultat före skatt		**196 306**	**74 553**
Årets resultat		**196 306**	**74 553**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	250 317	260 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**250 317**	**260 658**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	24 000	24 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**24 000**	**24 000**
Summa Anläggningstillgångar		**274 317**	**284 658**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	9 217
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	527 104	376 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 284	15 521
Summa Kortfristiga fordringar		**543 388**	**401 062**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 684 761	1 675 780
Summa Kassa och bank		**1 684 761**	**1 675 780**
Summa Omsättningstillgångar		**2 228 149**	**2 076 842**
Summa Tillgångar		**2 502 466**	**2 361 500**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 500	13 500
Fond för yttre underhåll		1 873 294	1 590 253
Summa Bundet eget kapital		**1 886 794**	**1 603 753**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-309 160	-100 672
Årets resultat		196 306	74 553
Summa Ansamlad förlust		**-112 854**	**-26 119**
Summa Eget kapital		**1 773 940**	**1 577 634**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	495 000	515 000
Summa Långfristiga skulder		**495 000**	**515 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		79 025	31 945
Skatteskulder		2 859	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 118	1 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	130 524	215 803
Summa Kortfristiga skulder		**233 526**	**268 866**
Summa Skulder		**728 526**	**783 866**
Summa Eget kapital och skulder		**2 502 466**	**2 361 500**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	218 547	73 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 341	10 686
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**10 341**	**10 686**
Erhållen ränta	1 380	11 778
Erlagd ränta	-24 239	-10 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**206 029**	**85 529**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 046	-12 861
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-35 331	50 850
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-26 285**	**37 989**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**179 744**	**123 518**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-20 000	-10 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-20 000**	**-10 000**
Årets kassaflöde	**159 744**	**113 518**
Likvida medel vid årets början	**2 052 101**	**1 938 583**
Likvida medel vid årets slut	**2 211 845**	**2 052 101**

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.

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

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.
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	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 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, inklusive separat debiterad 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	2024-07-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	660 636	300 312
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	57 600	28 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	13 350	7 200
	Övriga primära intäkter	9 996	1 433
	Summa Bruttoomsättning	**741 582**	**337 745**
	Summa Nettoomsättning	**741 582**	**337 745**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring från LF Dalarnas	794	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**794**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-105 211	-66 688
	Snö och halk-bekämpning	-7 144	-863
	Reparationer	-20 926	-7 505
	Planerat underhåll	-63 959	0
	El	-190 684	-75 842
	Vatten	-98 228	-36 173
	Sophämtning	-31 700	-15 345
	Fastighetsförsäkring	-23 359	-7 761
	Kabel-TV och bredband	-13 743	-6 825
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-19 369	0
	Summa Driftskostnader	**-574 324**	**-217 002**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-5 290	-1 487
	Extern revision	-13 000	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-3 800	-13 400
	Summa Övriga externa kostnader	**-22 090**	**-29 887**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	63 100	-5 000
	Sociala avgifter	19 826	-1 571
	Summa Personalkostnader	**82 926**	**-6 571**

Tidigare års uppbokade arvoden enligt stämmobeslut har justerats bort under 2025 (rättad periodisering), vilket gör att kontot visar ett plussaldo.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-10 341	-10 686
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-10 341**	**-10 686**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 325	10 607
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	664	1 171
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 989**	**11 778**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-24 230	-10 824
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-24 230**	**-10 824**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 259 020	2 259 020
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 252	36 252
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**2 295 272**	**2 295 272**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 034 614	-2 023 928
	Årets avskrivningar	-10 341	-10 686
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 044 955**	**-2 034 614**
	Utgående redovisat värde	**250 317**	**260 658**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 921 000	4 190 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 492 000	1 317 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**6 426 000**	**5 507 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	1 032 525	1 032 525
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**1 032 525**	**1 032 525**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	69 691	69 691
	Årets utrangering	-69 691	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**69 691**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-69 691	-69 691
	Årets utrangering	69 691	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**0**	**-69 691**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga fordringar		
	48 st Garantikapitalbevis á 500 kr, Riksbyggen	24 000	24 000
	Summa Andra långfristiga fordringar	**24 000**	**24 000**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	527 084	376 321
	Skattekonto	20	3
	Summa Övriga fordringar	**527 104**	**376 324**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	1 647 328	1 638 347
	SBAB	37 433	37 433
	Summa Kassa och bank	**1 684 761**	**1 675 780**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	5,26%	2028-09-30	327 500	10 000
Stadshypotek AB	3,46%	2029-12-01	187 500	10 000
			515 000	**20 000**

Långfristig del	495 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	20 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	20 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	20 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	80 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	1 118	1 118
	Summa Övriga skulder	**1 118**	**1 118**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	72 138	60 603
	Upplupna räntekostnader	541	550
	Övriga upplupna kostnader	57 845	154 650
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**130 524**	**215 803**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-27.

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 Bostadsrättsföreningen Hälsinggården nr 1 i Falun, org.nr 783200-2393.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälsinggården nr 1 i Falun för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Dokument-ID 092221155557577276129 Signerat CHE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hälsinggården nr 1 i Falun för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155577577276129 Signerat CHE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hälsinggården nr 1 i Falun signerades av följande personer me HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576559106***

Hans Päkkos
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:14:36

Mikael Gren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 06:32:23

Andreas Nord
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:18:02

Camilla Helena Edelbrink
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:45:00

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hälsinggården nr 1 i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577276129***

Camilla Helena Edelbrink
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:44:00

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Hälsinggården nr 1 i Falun

Org.nr 783200-2393

Falun den dagen som framgår av elektronisk signatur.

.....
Hans Pääkos, Ordförande

.....
Mikael Gren, Ledamot

.....
Andreas Nord, Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

.....
Camilla Edelbrink, Auktoriserad revisor, Azets Revision och Rådgivning AB

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.