







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 140 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 2 431 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	**Energikostnad** 262 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 909 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Dybecksgården i Köping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 140 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

Inte tillgänglig

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 2 431 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 3 %	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 262 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 909 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 Dybecksgården i Köping med säte i KÖPING org.nr. 778500-1582 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Köping kommun. På fastigheten finns fem bostadshus med tillsammans nio trapphus med adresserna Ringvägen 51 A-F, Ringvägen 53 A-B och Ringvägen 55 A, Köping.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnbäret 1	1962-01-01	1962
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
31	garageplatser	498
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 364
87	p-platser	0
Totalt 258 objekt		**7 862**

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 65 st 2 rok, 42 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Minna Mäntylä	Ordförande
Robert Carlson	Sekreterare
Maria Örnerfors	Ledamot
Dan Eckerståhl	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Minna Mäntylä, Maira Örnerfors samt Robert Carlson.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Örnerfors, Minna Mäntylä och Robert Carlson.

Revisorer har varit: Håkan Huggare vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Minna Mäntylä (sammankallande), Maria Örnerfors samt Robert Carlson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Minna Mäntylä.

Vicevärd har varit: Dan Eckerståhl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04 i IKW-stugan. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Under året har föreningen bytt ut armaturerna i trapphus och källargång, installerat tryckstegringspump för kall- och varmvatten samt avslutat hissbytet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Stam, badrum
2007	Fönster
2009	Sopstation
2013	Fasad, balkonger
2017	Lägenhetsdörrar
2019	Markanläggning utemiljö
2021	Fiber

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: injustering av värmesystemet planeras 2026 och låssystemet kommer bytas inom närmsta tiden.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god och löpande kommer de göra bedömning på om viss höjning av årsavgiterna kan komma att göras för att täcka ev. ökade driftkostnader och fondering för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	140	138	166	176	195
Skuldsättning, kr/kvm	2 431	2 518	2 610	2 702	2 795
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 596	2 688	2 787	2 886	2 984
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	262	251	220	201	207
Årsavgifter, kr/kvm	909	866	842	810	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	881	839	815	787	770
Nettoomsättning, tkr	6 855	6 529	6 327	6 099	5 988
Resultat efter finansiella poster, tkr	-606	-452	70	64	241
Soliditet, %	39	39	38	37	37

Upplysningar vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på utrangering av de gamla hissarna i samband med bokföring av de nya samt föreningens avksrivningar.

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

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	526 720	0	0	526 720
Underhållsfond, kr	6 348 009	0	145 778	6 493 787
S:a bundet eget kapital, kr	**6 874 729**	**0**	**145 778**	**7 020 507**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 877 088	-451 524	-145 778	6 279 786
Årets resultat, kr	-451 524	451 524	-606 016	-606 016
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 425 564**	**0**	**-751 794**	**5 673 770**
S:a eget kapital, kr	**13 300 293**	**0**	**-606 016**	**12 694 277**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 222 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	6 425 564
Årets resultat, kr	-606 016
Reservation till underhållsfond, kr	-361 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 222
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 673 770**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**5 673 770**

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	6 855 431	6 528 704
Summa Rörelseintäkter		**6 855 431**	**6 528 704**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 187 572	-5 302 015
Övriga externa kostnader	Not 4	-160 683	-108 014
Personalkostnader	Not 5	-89 631	-110 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 082 762	-1 067 102
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-409 212	0
Summa Rörelsekostnader		**-6 929 860**	**-6 588 079**
Rörelseresultat		**-74 429**	**-59 375**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 854	103 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-541 441	-495 267
Summa Finansiella poster		**-531 588**	**-392 150**
Resultat efter finansiella poster		**-606 016**	**-451 524**
Resultat före skatt		**-606 016**	**-451 524**
Årets resultat		**-606 016**	**-451 524**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 402 457	30 272 401
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 308 997
Summa Materiella anläggningstillgångar		**30 402 457**	**31 581 398**
Summa Anläggningstillgångar		**30 402 457**	**31 581 398**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 356	2 344
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 960 084	3 600 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		394 019	388 053
Summa Kortfristiga fordringar		**3 355 459**	**3 990 808**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	0	1 061
Summa Kassa och bank		**0**	**1 061**
Summa Omsättningstillgångar		**3 355 459**	**3 991 869**
Summa Tillgångar		**33 757 917**	**35 573 267**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		526 720	526 720
Fond för yttre underhåll		6 493 787	6 348 009
Summa Bundet eget kapital		**7 020 507**	**6 874 729**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 279 786	6 877 088
Årets resultat		-606 016	-451 524
Summa Fritt eget kapital		**5 673 769**	**6 425 564**
Summa Eget kapital		**12 694 276**	**13 300 293**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 724 357	17 029 041
Summa Långfristiga skulder		**14 724 357**	**17 029 041**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 390 616	2 763 730
Leverantörsskulder		350 904	535 636
Skatteskulder		23 904	360
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	862 329	848 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	711 530	1 095 363
Summa Kortfristiga skulder		**6 339 283**	**5 243 934**
Summa Skulder		**21 063 640**	**22 272 975**
Summa Eget kapital och skulder		**33 757 917**	**35 573 267**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-74 429	-59 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 082 762	1 067 102
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 082 762**	**1 067 102**
Erhållen ränta	9 854	103 117
Erlagd ränta	-534 980	-488 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**483 207**	**622 097**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 785	-87
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-537 997	614 066
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-545 782**	**613 979**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-62 575**	**1 236 076**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-313 033	-1 277 747
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-313 033**	**-1 277 747**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-677 798	-728 116
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-677 798**	**-728 116**
Årets kassaflöde	**-1 053 406**	**-769 787**
Likvida medel vid årets början	**3 591 777**	**4 361 564**
Likvida medel vid årets slut	**2 947 582**	**3 591 777**

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.
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	1 122 457 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 694 392	6 375 648
	Hyror garage och parkeringsplatser	185 442	185 702
	Hyror förbrukningsbaserad	12 240	12 176
	Övriga primära intäkter	32 253	26 075
	Summa Bruttoomsättning	**6 924 327**	**6 599 601**
	Hyresbortfall	-5 738	-7 739
	Avsatt till inre fond	-63 158	-63 158
	Summa	**-68 896**	**-70 897**
	Summa Nettoomsättning	**6 855 431**	**6 528 704**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 435 597	-1 397 537
	Snö och halk-bekämpning	-12 380	-31 906
	Reparationer	-200 639	-208 050
	Planerat underhåll	-215 223	-465 527
	Försäkringsskador	0	-3 505
	El	-252 077	-211 726
	Uppvärmning	-1 066 055	-1 002 256
	Vatten	-742 222	-756 760
	Sophämtning	-234 230	-228 488
	Fastighetsförsäkring	-228 547	-219 757
	Kabel-TV och bredband	-575 280	-575 280
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 180	-121 270
	Övriga driftkostnader	-79 143	-79 952
	Summa Driftskostnader	**-5 187 572**	**-5 302 015**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 257	0
	Administrationskostnader	-49 087	-36 699
	Extern revision	-21 300	-17 825
	Medlemsavgifter	-43 250	-43 250
	Föreningsverksamhet	-5 211	-6 043
	Övriga förvaltningskostnader	-33 578	-4 197
	Summa Övriga externa kostnader	**-160 683**	**-108 014**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-68 969	-78 794
	Revisionsarvode	-422	-7 379
	Sociala avgifter	-19 290	-24 776
	Övriga personalkostnader	-950	0
	Summa Personalkostnader	**-89 631**	**-110 949**

Not 6	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	-812 036	-796 375
	Avskrivning på markanläggning	-270 727	-270 727
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 082 762**	**-1 067 102**

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-409 212	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-409 212**	**0**

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	9 630	102 815
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	224	302
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**9 854**	**103 117**

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	-541 441	-495 044
	Övriga räntekostnader	0	-223
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-541 441**	**-495 267**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 541 285	42 541 285
	Ingående anskaffningsvärde mark	318 080	318 080
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 414 534	5 414 534
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-854 064	0
	Omklassificeringar	1 622 030	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**49 041 865**	**48 273 899**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 001 498	-16 934 396
	Årets avskrivningar	-1 082 762	-1 067 102
	Återförda avskrivningar	444 852	0
	Omklassificeringar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-18 639 408**	**-18 001 498**
	Utgående redovisat värde	**30 402 457**	**30 272 401**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	251 000	311 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	567 000	656 000
	Summa	**46 818 000**	**38 167 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	29 767 000	29 767 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**29 767 000**	**29 767 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 308 997	31 250
	Årets investeringar	313 033	1 277 747
	Omklassificering till byggnad	-1 622 030	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**1 308 997**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 947 582	3 590 716
	Övriga fordringar	12 502	9 695
	Summa Övriga fordringar	**2 960 084**	**3 600 411**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	0	1 061
	Summa Kassa och bank	**0**	**1 061**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,15%	2026-09-01	4 012 500	150 000
Stadshypotek AB	1,53%	2027-01-30	1 761 750	48 600
Stadshypotek AB	3,23%	2027-06-01	3 975 000	150 000
Stadshypotek AB	3,93%	2028-01-30	1 669 800	55 200
Stadshypotek AB	3,93%	2028-01-30	1 999 991	24 316
Stadshypotek AB	3,78%	2029-06-01	3 610 000	60 000
Stadshypotek AB	3,19%	2030-04-30	2 085 932	40 000
			19 114 973	**528 116**

Långfristig del	14 724 357
Nästa års amortering av långfristig skuld	378 116
Lån som ska konverteras inom ett år	4 012 500
Kortfristig del	4 390 616
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	528 116
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 112 464
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	740	740
	Källskatt	39 978	51 290
	Inre fond	787 412	753 144
	Övriga kortfristiga skulder	34 199	43 671
	Summa Övriga skulder	**862 329**	**848 845**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	589 788	574 442
	Upplupna räntekostnader	50 991	44 530
	Övriga upplupna kostnader	70 751	476 391
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**711 530**	**1 095 363**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-18.

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 Dybecksgården i Köping, org.nr. 778500-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Dybecksgården i Köping 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 Dybecksgården i Köping 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Huggare
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Dybecksgården i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578361405***

Minna Mäntylä
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:07:08

Dan Eckerstål
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:01:13

Robert Carlson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:13:49

Maria Örnerfors
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 15:15:33

Håkan Huggare
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 16:09:50

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 15:26:11

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Dybecksgården i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578519904***

Håkan Huggare
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 16:07:23

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 15:25:48

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.