







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 204 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 8 314 kr/kvm
Räntekänslighet 9 %	**Energikostnad** 241 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** 915 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Läroverket 1

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 204 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

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 8 314 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 9 %	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 241 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 915 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 Läroverket 1 med säte i Borlänge org.nr. 769630-5106 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun. På fastigheten har under åren 2016 - 2018 tre byggnader byggt om för att inrymma 17 st lägenheter och 6 st radhus på adressen Stationsgatan 31.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Läroverket 1	2016-01-01	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 179
4	förråd	17
35	p-platser (inkl gästparkeringar & 4 st laddplatser)	0
Totalt 62 objekt		**2 196**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 5 st 2 rok, 7 st 3 rok, 5 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Fastighetsskötsel och den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Erik Ingels	Ordförande
Charlotte Nilsson	Ledamot
Eva Lundberg	Ledamot
Marianne Hagfeldt	Ledamot
Kristina Hallerstig Erikson	Ledamot
Lars Arktedius	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per-Erik Ingels, Charlotte Nilsson, Eva Lundberg, Marianne Hagfeldt och Kristina Hallerstig Eriksson.
Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter. Under året har Per-Erik Ingels, Marianne Hagfeldt, Charlotte Nilsson, Kristina Hallerstig Eriksson och Eva Lundberg varit firmatecknare.
Revisorer har varit vald av föreningen en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.
Valberedning har varit Margareta Robinson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 på Odd Fellow i Borlänge. På stämman deltog 11 st varav 10 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2026 och beslutat att fr o m 2026-01-01 förändra årsavgiften med +4%. I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV och bredband. Avgift för el tillkommer utifrån förbrukning. Tillkommer gör även avgift för parkeringsplats.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och revideras vart tredje år. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Bostadrättsföreningen Läroverket 1 har under 2025 blivit HSB-medlemmar och antagit HSBs normalstadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Borttagning av lekplats.
2022	Borttagning av träd på gården.
2023	OVK och brandbesiktning. Rengöring av ventilationskanaler. Anläggning av rabatter och stenplattor.
2025	4 st p-platser med elbilsladdare. Årlig brandbesiktning har genomförts.

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

Ny OVK besiktning.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 varav HSB MälarDalarna utgör 1. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antal lägenheter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under år 2025 har föreningen blivit fullvärdiga medlemmar i HSB MälarDalarna.

Föreningens mejladress: brflaroverket@gmail.com

HSB MälarDalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB (www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	227	254	228	281
Skuldsättning, kr/kvm	8 314	8 413	9 223	9 322	9 421
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 314	8 413	9 223	9 322	9 421
Räntekänslighet, %	9	11	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	241	231	212	180	175
Årsavgifter, kr/kvm	915	813	765	732	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	972	861	831	782	770
Nettoomsättning, tkr	2 108	1 869	1 765	1 693	1 677
Resultat efter finansiella poster, tkr	-145	-92	-466	-138	16
Soliditet, %	70	70	68	68	68

Upplysningar vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	44 185 620	0	0	44 185 620
Underhållsfond, kr	50 000	0	254 000	304 000
S:a bundet eget kapital, kr	**44 235 620**	**0**	**254 000**	**44 489 620**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-209 347	-92 221	-254 000	-555 569
Årets resultat, kr	-92 221	92 221	-144 705	-144 705
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-301 568**	**0**	**-398 705**	**-700 274**
S:a eget kapital, kr	**43 934 052**	**0**	**-144 705**	**43 789 346**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-301 569
Årets resultat, kr	-144 705
Reservation till underhållsfond, kr	-254 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-700 274**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-700 274**

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	2 107 825	1 869 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 444	6 000
Summa Rörelseintäkter		**2 117 269**	**1 875 290**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 021 585	-990 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 705	-22 579
Personalkostnader	Not 6	0	-2 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-589 901	-587 916
Summa Rörelsekostnader		**-1 658 192**	**-1 602 624**
Rörelseresultat		**459 077**	**272 666**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 098	79 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-608 880	-444 326
Summa Finansiella poster		**-603 782**	**-364 887**
Resultat efter finansiella poster		**-144 705**	**-92 221**
Resultat före skatt		**-144 705**	**-92 221**
Årets resultat		**-144 705**	**-92 221**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 424 226	60 990 305
Summa Materiella anläggningstillgångar		**60 424 226**	**60 990 305**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**0**
Summa Anläggningstillgångar		**60 424 726**	**60 990 305**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 194	0
Aktuell skattefordran	Not 11	18 624	75 194
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 685 520	1 487 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 928	80 210
Summa Kortfristiga fordringar		**1 852 266**	**1 642 708**
Summa Omsättningstillgångar		**1 852 266**	**1 642 708**
Summa Tillgångar		**62 276 992**	**62 633 013**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 185 620	44 185 620
Fond för yttre underhåll		304 000	50 000
Summa Bundet eget kapital		**44 489 620**	**44 235 620**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-555 569	-209 347
Årets resultat		-144 705	-92 221
Summa Ansamlad förlust		**-700 273**	**-301 569**
Summa Eget kapital		**43 789 347**	**43 934 051**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 488 280	11 556 910
Summa Långfristiga skulder		**6 488 280**	**11 556 910**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 628 210	6 774 920
Leverantörsskulder		81 603	74 247
Skatteskulder		0	11 680
Övriga kortfristiga skulder		5 279	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	284 273	281 205
Summa Kortfristiga skulder		**11 999 365**	**7 142 052**
Summa Skulder		**18 487 645**	**18 698 962**
Summa Eget kapital och skulder		**62 276 992**	**62 633 013**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	459 077	272 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	589 901	587 916
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**589 901**	**587 916**
Erhållen ränta	5 098	79 439
Erlagd ränta	-604 924	-457 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**449 153**	**482 715**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-36 848	-18 595
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	67	-101 651
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-36 781**	**-120 246**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**412 372**	**362 469**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 822	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-24 322**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-215 340	-1 766 070
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-215 340**	**-1 766 070**
Årets kassaflöde	**172 710**	**-1 403 601**
Likvida medel vid årets början	**1 483 198**	**2 886 799**
Likvida medel vid årets slut	**1 655 908**	**1 483 198**

Dokument-ID 09222115557571291943 Signerat PI, MH, AKHE, LA, EL, CN, TL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.

Mark skrivs inte av.

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. HSB Brf Läroverket 1 är befriad från fastighetsavgift för hyreshusenheten till 2031 och småhusenheten till 2031.

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.
Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 883 520	1 681 668
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	109 814	89 178
	Hyror garage och parkeringsplatser	87 681	82 530
	Hyror förbrukningsbaserad	9 470	0
	Hyror övrigt	7 440	7 060
	Övriga primära intäkter	9 900	8 854
	Summa Bruttoomsättning	**2 107 825**	**1 869 290**
	Hyresbortfall	0	0
	Summa	**0**	**0**
	Summa Nettoomsättning	**2 107 825**	**1 869 290**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	4 111	0
	Övriga sekundära intäkter	5 333	6 000
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 444**	**6 000**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-216 899	-174 206
	Snö och halk-bekämpning	-29 316	-51 615
	Reparationer	-55 887	-90 741
	El	-133 607	-125 652
	Uppvärmning	-310 281	-305 060
	Vatten	-80 583	-72 861
	Sophämtning	-37 067	-36 875
	Fastighetsförsäkring	-57 997	-51 691
	Kabel-TV och bredband	-122 411	-75 010
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	22 464	-3 840
	Övriga driftkostnader	0	-2 500
	Summa Driftskostnader	**-1 021 585**	**-990 052**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 360	-5 785
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 155
	Administrationskostnader	-8 479	-5 337
	Extern revision	-12 475	-6 250
	Medlemsavgifter	-50	0
	Föreningsverksamhet	-859	-645
	Övriga förvaltningskostnader	-18 482	-2 407
	Summa Övriga externa kostnader	**-46 705**	**-22 579**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga personalkostnader	0	-2 076
	Summa Personalkostnader	**0**	**-2 076**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-587 916	-587 916
	Avskrivning på markanläggning	-1 985	0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-589 901**	**-587 916**

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	5 024	35 218
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	74	44 221
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 098**	**79 439**

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	-608 403	-441 786
	Övriga räntekostnader	-477	-2 540
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-608 880**	**-444 326**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 791 620	58 791 620
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000
	Årets investeringar	23 822	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**65 815 442**	**65 791 620**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 801 315	-4 213 398
	Årets avskrivningar	-589 901	-587 916
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 391 216**	**-4 801 315**
	Utgående redovisat värde	**60 424 226**	**60 990 305**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 449 000	26 216 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 198 000	6 134 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**31 647 000**	**32 350 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	21 606 000	21 606 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**21 606 000**	**21 606 000**

Not 11	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	Aktuell skattefordran		
	Aktuell skattefordran	18 624	75 194
	Summa Aktuell skattefordran	**18 624**	**75 194**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 655 908	1 483 198
	Övriga fordringar	29 611	4 105
	Summa Övriga fordringar	**1 685 520**	**1 487 303**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,89%	2027-12-01	6 559 580	71 300
Stadshypotek AB	2,63%	2026-12-01	11 556 910	144 040
			18 116 490	**215 340**

Långfristig del	6 488 280
Nästa års amortering av långfristig skuld	71 300
Lån som ska konverteras inom ett år	11 556 910
Kortfristig del	11 628 210
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	215 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	861 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	191 702	184 063
Upplupna räntekostnader	15 271	11 315
Övriga upplupna kostnader	77 300	85 827
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**284 273**	**281 205**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-25.

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.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Läroverket 1 i Borlänge, org.nr. 769630–5106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Läroverket 1 i Borlänge 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision 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 Läroverket 1 i Borlänge 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 överträdelser 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 Läroverket 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Erik Ingels
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:36:47

Marianne Hagfeldt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 13:53:46

Anna Kristina Hallerstig Erikson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 11:36:55

Lars Arktedius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 08:18:31

Eva Lundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 14:34:13

Charlotte Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:59:12

Theodor Lönnman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:02:32

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Läroverket 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Theodor Lönnman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:02:04

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.