

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Renen

782000-0979

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Renen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obestämd tid. Föreningen har äganderätt på marken. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Hedemora.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Marlene Ehn	Ordförande
Annika Karlsson	Ledamot
Julia Tapper	Ledamot
Sergio Diaz Reyes	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Ulrica Karlsson	Suppleant
Silje Drivdal	Suppleant

Ordinarie revisorer

Marie Gunnarsson	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Styrelsen utgör valberedningen

Valda t.o.m. årsstämman

2027

2026

2027

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten RENEN 15 i Hedemora Kommun med ett åsatt taxeringsvärde av 8 338 000 kronor därav byggnadsvärde 6 384 000 kronor och markvärde 1 954 000 kronor enligt taxering 2025.

Bokfört värde 2025-12-31 5 021 946 kronor (5 163 026 kronor).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. Byggnad år 1942.

Underhåll

Renoveringar under året uppgår till 60 857 kr i år (65 290 kr fg år).

Under året har dränering och montage av pumpbrunn utförts av Hellberg E Entreprenad AB för 39 513kr.

Aktuell underhållsplan finns.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
24	Lägenheter	1150 kvm
1	Lokaler	80 kvm

Under året har lägenhet nr 14 bytt ägare.

Förvaltning

Föreningens räkenskaper har under året handhåfts av LR Revision & Redovisning Hedemora AB.

Medlemsinformation

Under 2025 hade styrelsen en utbildning från borätt forum. Vi fortsätter kolla på nya utbildningar i framtiden. Under våren 2025 uppstod ytterligare sänkningar kring slukhållet. Hellberg Entreprenad rekommenderade att ytterligare en brunn skulle bytas ut. Vi följde deras anvisningar och en ny brunn sattes dit av Hellbergs Entreprenad.

En cykelrensning utfördes på efterfrågan av hyresgäster och cyklarna utan ägare sällades ut.

Under året hade vi en extrastämma då ordförande flyttade från förening och nya styrelsemedlemmar tillsattes. Odförande: Marlene Ehn Sekreterare: Julia Tapper Kassör: Annika Karlsson Styrelsemedlem: Sergio Diaz Suppleant: Ulrika Karlsson Suppleant: Silje Drivdal.

28:e december kom stormen Johannes och drog ner en skortstensplåt. Detta är nu ett pågående ärende med länsförsäkringar och Byggpartner är inkopplade. Vi har också under vintern haft skadegörelse i våra gemensamma utrymmen. En brandsläckare blev stulen och en ytterligare blev tömd i trapphuset. Detta har väckt mycket oro bland de boende och en diskussion kring byte av kodlås uppstod. Styrelsen fortsätter att iordningställa "lokalen" och detta ska bli ett gemensamt utrymme för våra boende. Dessutom har en ny torktumlare köpts då den gamla krånglade.

Utöver detta jobbar styrelsen löpande med arbetet kring huset. Vi har hittills under året haft sju möten, vi fortsätter med ytterligare två innan årsstämman.

Föreningens ekonomi

En avgiftshöjning på 5 % kommer att ske fr.o.m. 2026-01-01 för att stärka föreningens ekonomi.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	954	832	768
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 638	2 713	2 801
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 821	2 902	2 996
Sparande per kvm (kr/kvm)	186	119	82
Räntekänslighet (%)	3	3	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	354	328	320
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	95

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 150	223 215	1 793 459	-47 181	2 011 643
Disposition av föregående års resultat:			-47 181	47 181	0
Årets resultat				36 508	36 508
Belopp vid årets utgång	42 150	223 215	1 746 278	36 508	2 048 151

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 746 278
årets vinst	36 508
	1 782 786

disponeras så att	
till yttre reparationsfonden	25 014
i ny räkning överföres	1 757 772
	1 782 786

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 133 084	984 967
Övriga intäkter		4 310	0
Summa rörelseintäkter		1 137 394	984 967
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-649 348	-635 951
Övriga kostnader	4	-87 217	-101 604
Personalkostnader	5	-72 142	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 689	-193 726
Summa rörelsekostnader		-1 000 396	-931 281
Rörelseresultat		136 998	53 686
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 516	-100 867
Summa finansiella poster		-100 490	-100 867
Resultat efter finansiella poster		36 508	-47 181
Resultat före skatt		36 508	-47 181
Årets resultat		36 508	-47 181

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20		
Byggnader och mark	21	5 021 946	5 163 026
Inventarier, verktyg och installationer		29 488	40 584
Summa materiella anläggningstillgångar		5 051 434	5 203 610

Summa anläggningstillgångar		5 051 434	5 203 610
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		224 841	231 967
Övriga fordringar		26	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 664	44 664
Summa kortfristiga placeringar		269 531	276 631

Kassa och bank		387 740	266 480
Summa omsättningstillgångar		657 271	543 111

SUMMA TILLGÅNGAR		5 708 705	5 746 721
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 150

42 150

Fond för yttre underhåll

223 215

223 215

Summa bundet eget kapital

265 365

265 365

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 746 278

1 793 459

Årets resultat

36 508

-47 181

Summa fritt eget kapital

1 782 786

1 746 278

Summa eget kapital

2 048 151

2 011 643

Långfristiga skulder

23, 24

Skulder till kreditinstitut

25, 26

3 156 775

3 229 675

Summa långfristiga skulder

3 156 775

3 229 675

Kortfristiga skulder

24

Skulder till kreditinstitut

87 900

107 900

Förskott från kunder

295 425

283 059

Leverantörsskulder

68 985

60 734

Aktuella skatteskulder

4 468

3 099

Övriga skulder

3 250

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

43 751

50 611

Summa kortfristiga skulder

503 779

505 403

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 708 705

5 746 721

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

36 508

-47 181

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

191 689

193 726

Betald skatt

1 343

-5 049

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

229 540

141 496

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

7 126

-41 759

Förändring av kortfristiga fordringar

0

-44 664

Förändring av leverantörsskulder

8 251

48 010

Förändring av kortfristiga skulder

-11 243

14 752

Kassaflöde från den löpande verksamheten

233 674

117 835

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-39 513

-130 399

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-39 513

-130 399

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-72 900

-107 900

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-72 900

-107 900

Årets kassaflöde

121 261

-120 464

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

266 480

386 944

Likvida medel vid årets slut

387 741

266 480

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Rättelser av fel

Föreningen har under året uppmärksammat på att den yttre reparationsfonden i tidigare räkenskapsår felaktigt omförts till fritt eget kapital. Enligt K3 ska den yttre reparationsfonden redovisas som en del av bundet eget kapital.

Rättelsen har skett genom omklassificering av ingående eget kapital. Rättelsen påverkar inte föreningens resultat eller kassaflöde.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan eller stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	2 %
Fönster	2 %
Dörrar	2 %
Balkonger	2 %
Carport	2 %
Markanläggningar	2 %
Lokal	5 %
Tak	3,33 %
Stammar	2,5 %
Dränering	5 %
Värmeväxlare	5 %
Källarförråd	2 %
Fasadrenovering	2 %
Tvättstuga/trappuppgångar	5 %
Inventarier	20 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 097 984	956 467
Hyror garage och parkeringsplatser	35 100	28 500
	1 133 084	984 967

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophämtning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El för belysning	33 403	35 564
Värme	289 245	279 686
Vatten och avlopp	112 243	88 637
Städning och renhållning	78 359	101 163
Reparation och underhåll av fastighet	64 537	65 290
Fastighetsförsäkring	44 664	43 367
Fastighetsskatt	26 897	22 244
	649 348	635 951

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Ersättning till revisor	13 125	10 500
Redovisningstjänster	42 406	43 819
Bankkostnader	3 918	2 985
Förbrukningsinventarier	18 780	3 504
Förbrukningsmaterial	0	5 888
Övriga externa kostnader	1 700	60
Programvaror	7 288	6 270
Reparation och underhåll	0	2 378
Sjävrisker	0	26 200
	87 217	101 604

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Löner och styrelsearvoden	47 000	0
	47 000	0
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda		0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 767	0
Utbildning	9 375	0
	25 142	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	72 142	0

Not 6 Byggnad Stomme

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 340	300 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 340	300 340
Ingående avskrivningar	-300 340	-300 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 340	-300 340
Utgående redovisat värde	0	0
Taxeringsvärden byggnader	6 384 000	5 363 000
Taxeringsvärden mark	1 954 000	1 508 000
	8 338 000	6 871 000

Not 7 Byggnad Lokal

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 777	38 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 777	38 777
Ingående avskrivningar	-38 777	-38 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 777	-38 777
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 160	92 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 160	92 160
Utgående redovisat värde	92 160	92 160

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496 637	496 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	496 637	496 637
Ingående avskrivningar	-76 008	-66 075
Årets avskrivningar	-9 933	-9 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 941	-76 008
Utgående redovisat värde	410 696	420 629

Not 10 Byggnad Carport

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 415	183 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 415	183 415
Ingående avskrivningar	-102 704	-99 036
Årets avskrivningar	-3 668	-3 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 372	-102 704
Utgående redovisat värde	77 043	80 711

Not 11 Byggnad Stammar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 607 510	2 607 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 607 510	2 607 510
Ingående avskrivningar	-1 325 489	-1 260 301
Årets avskrivningar	-65 188	-65 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 390 677	-1 325 489
Utgående redovisat värde	1 216 833	1 282 021

Not 12 Byggnad Tak

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	442 060	442 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 060	442 060
Ingående avskrivningar	-442 060	-442 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-442 060	-442 060
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Byggnad Fönster

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 552 181	1 552 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 552 181	1 552 181
Ingående avskrivningar	-395 853	-364 809
Årets avskrivningar	-31 044	-31 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 897	-395 853
Utgående redovisat värde	1 125 284	1 156 328

Not 14 Byggnad Dörrar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	353 089	330 702
Inköp		22 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	353 089	353 089
Ingående avskrivningar	-81 942	-74 959
Årets avskrivningar	-7 062	-6 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 004	-81 942
Utgående redovisat värde	264 085	271 147

Not 15 Byggnad Balkonger

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	923 765	923 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	923 765	923 765
Ingående avskrivningar	-201 354	-182 877
Årets avskrivningar	-18 477	-18 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 831	-201 354
Utgående redovisat värde	703 934	722 411

Not 16 Byggnad Fasadrenovering

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	878 708	878 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	878 708	878 708
Ingående avskrivningar	-195 725	-178 150
Årets avskrivningar	-17 575	-17 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 300	-195 725
Utgående redovisat värde	665 408	682 983

Not 17 Byggnad Renovering tvättstuga, målning trappor

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 133	264 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 133	264 133
Ingående avskrivningar	-131 503	-118 297
Årets avskrivningar	-13 206	-13 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 709	-131 503
Utgående redovisat värde	119 424	132 630

Not 18 Byggnad Värmeväxlare

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 593	97 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 593	97 593
Ingående avskrivningar	-35 253	-30 373
Årets avskrivningar	-4 880	-4 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 133	-35 253
Utgående redovisat värde	57 460	62 340

Not 19 Byggnad Källarförråd

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 509	162 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 509	162 509
Ingående avskrivningar	-9 394	-6 144
Årets avskrivningar	-3 250	-3 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 644	-9 394
Utgående redovisat värde	149 865	153 115

Not 20 Byggnad Dränering

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 012	0
Inköp	39 513	108 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 525	108 012
Ingående avskrivningar	-1 461	0
Årets avskrivningar	-6 310	-1 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 771	-1 461
Utgående redovisat värde	139 754	106 551

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 134	125 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 134	125 134
Ingående avskrivningar	-84 550	-66 489
Årets avskrivningar	-11 096	-18 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 646	-84 550
Utgående redovisat värde	29 488	40 584

Not 22 Eget Kapital

Ingående kapital har justerats till följd av fel i tidigare års redovisning avseende yttre reparationsfond. Justeringen avser en omklassificering inom eget kapital och har inte påverkat årets resultat.

Not 23 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 805 175	2 896 975
	2 805 175	2 896 975

Not 24 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 244 675 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 156 775	3 229 675
	3 156 775	3 229 675
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	87 900	107 900
	87 900	107 900

Not 25 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 2 383818	2,92	2026-09-30	906 250	931 250
Stadshypotek 3 329316	4,7	2025-03-01	0	5 000
Stadshypotek 1 448599	3,28	2027-04-30	455 175	467 075
Stadshypotek 1 133926	1,9	2026-07-30	965 250	992 250
Stadshypotek 2 333527	4,07	2026-03-01	918 000	942 000
			3 244 675	3 337 575
Kortfristig del av långfristig skuld			87 900	107 900

Not 26 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 460 000	4 460 000
	4 460 000	4 460 000

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026

Hedemora

Marlene Ehn
Ordförande

Marlene Ehn
30/3-2026

Julia Tapper

Julia Tapper
26 mars 2026

Sergio Rafael Diaz Reyes

Sergio Rafael Diaz Reyes
27/mars, 2026

Annika Karlsson

Annika Karlsson
27 mars 2026

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-30

Marie Gunnarsson
Marie Gunnarsson
Auktoriserad revisor