

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Emilsgårdarna
716456-4275

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Emilsgårdarna 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ordinarie styrelseledamöter

Valda t.o.m årsstämman

Håkan Tollén, ordförande	2026
Elsa Birgitta Ståhlberg	2026
Torbjörn Holmlund	2026
Linus Amrén	2026

Styrelsesuppleanter

Eva Holmlund, suppleant	2026
Sven-Olof Bäcke, suppleant	2026

Revisor

Marie Gunnarsson, auktoriserad revisor	2026
---	------

Förvaltning

Föreningens räkenskaper och medelsförvaltning har handhåfts av LR Revision & Redovisning Hedemora AB.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen är ägare till fastigheten Forellen 6 i Hedemora kommun med ett åsatt taxeringsvärde av 15 677 000 kronor enligt 2025 års taxering, varav markvärde 3 077 000 kronor och byggnadsvärde 12 600 000 kronor.

Fastighetens bokförda värde är 8 338 266 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök 66,56 kvm

6 st 2,5 rum och kök 79,20 kvm

5 st 2 rum och kök 66,40 kvm

5 st 3 rum och kök 83,73 kvm

Summa 26 lägenheter. Total bostadsyta lägenheter: 1 891,45 kvm

Lokaler:

1 st lokal 139 kvm

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Lägenhetsunderhåll

Från inre reparationsfonden har 30 746 kronor disponerats.

Fastighetsunderhåll

Under året har fastighetsunderhåll utförts till en kostnad av 24 646 kronor.
Det finns ingen upprättad underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Hedemora.

Medlemsinformation

Under året har styrelsen hållit 5 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	718	653	653	653	653
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 387	3 443	3 497	3 398	3 454
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 155	3 208	3 258	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	47	44	0	0
Räntekänslighet (%)	4,7	5,3	5,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	195	196	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,5	99,6	99,6	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 878	25 500	1 980 621	-6 883	2 166 116
Disposition av föregående års resultat:		25 500	-32 383	6 883	0
Årets resultat				219 439	219 439
Belopp vid årets utgång	166 878	51 000	1 948 238	219 439	2 385 555

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 948 238
årets vinst	219 439
	2 167 677

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	34 057
i ny räkning överföres	2 133 620
	2 167 677

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 364 662	1 240 328
Övriga rörelseintäkter		4 809	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 369 471	1 240 328
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-634 544	-679 783
Övriga externa kostnader	4	-117 329	-91 606
Personalkostnader	5	-90 392	-108 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 438	-102 000
Summa rörelsekostnader		-952 703	-981 920
Rörelseresultat		416 768	258 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 562	12 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 891	-278 234
Summa finansiella poster		-197 329	-265 291
Resultat efter finansiella poster		219 439	-6 883
Resultat före skatt		219 439	-6 883
Årets resultat		219 439	-6 883

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 338 266	8 440 437
Inventarier, verktyg och installationer	7	115 733	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 453 999	8 440 437
Summa anläggningstillgångar		8 453 999	8 440 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		228 510	0
Övriga fordringar		1 072	15 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 717	51 231
Summa kortfristiga fordringar		280 299	66 512
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		552 869	487 154
Summa kassa och bank		552 869	487 154
Summa omsättningstillgångar		833 168	553 666
SUMMA TILLGÅNGAR		9 287 167	8 994 103

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 878	166 878
Fond för yttre underhåll		51 000	25 500
Summa bundet eget kapital		217 878	192 378
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 948 238	1 980 621
Årets resultat		219 439	-6 883
Summa fritt eget kapital		2 167 677	1 973 738
Summa eget kapital		2 385 555	2 166 116
Avsättningar			
Inre reparationsfond	8	69 171	99 917
Summa avsättningar		69 171	99 917
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 299 776	6 406 312
Summa långfristiga skulder		6 299 776	6 406 312
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		106 536	106 536
Förskott från kunder		4 074	0
Leverantörsskulder		7 208	0
Skatteskulder		3 167	8 198
Övriga skulder		14 620	15 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	397 060	191 866
Summa kortfristiga skulder		532 665	321 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 287 167	8 994 103

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

219 439

-6 883

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

110 438

102 000

Betald skatt

6 734

0

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

336 611

95 117

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-228 510

0

Förändring av kortfristiga fordringar

514

-2 997

Förändring av leverantörsskulder

7 208

0

Förändring av kortfristiga skulder

180 428

-39 054

Kassaflöde från den löpande verksamheten

296 251

53 066

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-124 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-124 000

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-106 536

-101 536

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-106 536

-101 536

Årets kassaflöde

65 715

-48 470

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

487 154

535 624

Likvida medel vid årets slut

552 869

487 154

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (avskrivning utgår på 90% av värdet)	1 %
Inventarier, verktyg och installationer	10 %

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

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 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 494 000	10 494 000
	10 494 000	10 494 000

Not 2 Intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 358 462	1 235 028
Motorvärmavavgifter	5 900	5 000
Förrådshyra	300	300
	1 364 662	1 240 328

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Elkostnader	59 023	57 508
Värme	237 537	234 491
Vatten och avlopp	114 148	103 897
Städning och renhållning	80 157	61 228
Reparation och underhåll av fastighet	24 646	64 014
Fastighetsskötsel	45 898	52 339
Fastighetsskatt	41 204	39 794
Övriga fastighetskostnader	31 585	54 778
Förbrukningsmaterial, div omkostnader	346	11 734
	634 544	679 783

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringspremier	50 071	48 387
Ersättning till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	45 301	27 950
Bankkostnader	2 853	3 269
Förbrukningsinventarier	3 897	0
Övriga kostnader	3 207	0
	117 329	91 606

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner	41 250	62 000
Styrelsearvoden	39 857	34 719
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 285	11 812
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	90 392	108 531

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 352 356	11 352 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 352 356	11 352 356
Ingående avskrivningar	-2 911 919	-2 809 919
Årets avskrivningar	-102 171	-102 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 014 090	-2 911 919
Utgående redovisat värde	8 338 266	8 440 437

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 839	160 839
Inköp	124 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 839	160 839
Ingående avskrivningar	-160 839	-160 839
Årets avskrivningar	-8 267	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 106	-160 839
Utgående redovisat värde	115 733	0

Not 8 Inre reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående avsatta medel	99 917	122 232
Uttag under året	-30 746	-22 315
	69 171	99 917

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 873 632	5 980 168
	5 873 632	5 980 168

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 5 157178	1,98	2026-12-01	1 971 276	1 991 812
Stadshypotek 5 276292	3,20	2026-03-04	2 149 436	2 149 436
Stadshypotek 7 276319	3,20	2026-03-03	300 000	300 000
Stadshypotek 6 276320	3,20	2026-01-02	185 000	205 000
Stadshypotek 1 470973	3,07	2026-07-30	1 800 600	1 866 600
			6 406 312	6 512 847
Kortfristig del av långfristig skuld			106 536	101 536

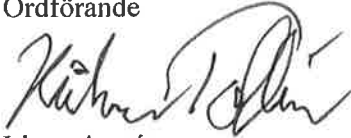
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	19 601	26 047
Förskottsbetalda avgifter	342 765	109 540
Fjärrvärme	28 214	30 051
Hedemora Vägentreprenad	0	6 228
Arvode revision	0	20 000
Övriga upplupna kostnader	6 480	0
	397 060	191 866

Årsredovisningen beslutades den 8 maj 2026

Hedemora

Håkan Tollén 2026-05-21
Ordförande

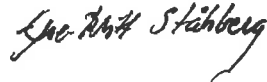


Linus Amrén 2026-05-23

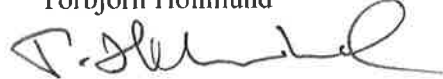


Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-25

Elsa Birgitta Ståhlberg 2026-05-21



Torbjörn Holmlund 2026-05-21



Marie Gunnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Emilsgårdarna, org.nr 716456-4275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Emilsgårdarna för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi fästa uppmärksamheten på att föreningen per balansdagen saknar en dokumenterad långsiktig underhållsplan för fastigheten. En underhållsplan utgör ett viktigt underlag för styrelsens arbete med planering av framtida underhållsåtgärder och bedömning av föreningens framtida ekonomiska behov.

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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Emilsgårdarna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Hedemora 2026-05-25



Marie Gunnarsson
Auktoriserad revisor