



Årsredovisning

för

BRF Finnsnäshöjden

769604-3921

Räkenskapsåret

2025



Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultatet samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratsumman också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre siffra desto bättre.

- 0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
- 5 000 - 10 000 kr/kvm är bra
- 10 000 - 15 000 kr/kvm är okej om föreningens fastighet är i mycket gott skick
- 15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
- 20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll till exempel stambyte, takomläggning och dränering går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre siffra desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

- Över 250 kr/kvm, är ett bra värde.
- 150-250 kr/kvm, är ett okej värde
- Under 150 kr/kvm, är ett lågt värde.

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde desto bättre.

- 0-6 %, är ett bra värde
- 6-10 % är ett godtagbart värde
- Mer än 10 %, är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde desto bättre.

0-200 kr/kvm är ett bra värde

200-250 kr per/kvm är ett okej värde

Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Den här siffran kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläcketaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. En lägre siffra är ofta bättre för dig, men inte alltid.

0-800 kr/kvm, är ett bra värde

800-1000 kr/kvm, är ett godtagbart värde

Mer än 1000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättsköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken att årsavgifterna är den enda intäkten, och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

Styrelsen för BRF Finnsnäshöjden 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

Styrelsen för Brf Finnsnäshöjden avger härmed årsredovisning för perioden 2025-01-01-- 2025-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Anna-Karin Sollgard, ordförande
Lars-Erik Andersson
Åsa Mattsson
Göran Möller
Pia Larsson

Suppleanter: Kenneth Lindkvist
Jack Johansen

Revisorer

Ordinarie: Majvor Leksell
Suppleant: Lisa Borgert Isaks

Interna revisorer

Per Böhlmark
Ruth Johansson

Valberedning

Fredrik Williamsson
Majvor Edman

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet, Kråkberg 1:96 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB. På fastigheten finns 27 st bostadshus innehållande 84 lägenheter.

Dessutom finns 8 p-platser, 35 motorvärmplatser och 67 platser i carport samt ett antal platser för laddning av elbil. Föreningens avsikt är att fortsätta utbyggnaden av laddningsplatser utifrån medlemmarnas behov.

Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7.488 kvm

Säte

Föreningen har sitt säte i Mora

Privatbostadsföretag

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därefter.

Äganderätt

Marken innehas med äganderätt.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Del i Samfällighet

Föreningen har ingen del av i en samfällighet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2025 har styrelsen godkänt totalt 9 överlåtelser:

3 överlåtelser i april

1 överlåtelse i juni

1 överlåtelse i juli

1 överlåtelse i augusti

1 överlåtelse i september

2 överlåtelser i oktober

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2025 hållit 11 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte.

Snöskottning och sandning

Har skötts av Öna Maskin, Bröderna Halvarsson samt ERFA Woodworker.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhållits av LR Redovisning Revision i Mora AB.

Under året har styrelsen bland annat arbetat med:

Arbete med avlopp

Åtgärder har utförts i ett antal lägenheter.

Finnsnäsbladet

Styrelsen har gett ut 4 st Finnsnäsbladet i mars, juni, september och december.

Gemensamma städdagar

Styrelsen har kallat till vårstädning och höststädning med fika.

Stubbfräsning

Ett antal stubbfräsningar har genomförts på området.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Vid installationen av nya värmeaggregat genomfördes en OVK som registrerats hos Mora kommun.

Service av köksfläktar, filterbyte, rengöring av ventilationskanaler

Har utförts av MSV.

Utbyte av värmesystem

Värmesystemet i samtliga lägenheter har bytts ut till ett mer modernt och funktionellt system. Projektet har varit omfattande och investeringen har varit stor för föreningen som nu har ett mer kostnadseffektivt värmesystem.

Hemsidan

Styrelsen har bytt till en ny hemsida för ett mer säkert system där medlemmars personuppgifter kan hanteras på ett bättre sätt.

Julfika

Styrelsen har bjudit in medlemmarna till julfika med musik i bystugan.

Underhåll av fastigheten

Föreningens fastighet underhålls löpande av styrelsen och entreprenörer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 582	4 006	3 850	3 491	3 482
Resultat efter finansiella poster	-320	-241	247	455	701
Soliditet (%)	26,1	29,2	29,2	28,4	26,9
Kassaflöde	-2 471	-326	652	539	546
Fond för yttre underhåll	1 039	1 839	1 724	1 608	1 493
Årsavgift kr per kvm bostadsyta	556	496	465	426	426
Årsavgifter i procent av intäkterna	90,5	92,8	89,5	90,3	91,5
Ränta kr per kvm bostadsyta	97	48	46	47	49
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 629	3 140	3 235	3 339	3 444
Sparande per kvm (kr/kvm)	235	210	153	180	211
Räntekänslighet (%)	5,6	6,3	7,0	7,8	8,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	59	50	53	51	46

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på att det gamla värmesystemets utrangerats. Resultatet exklusive denna utrangering visar på ett positivt resultat.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassaflöde

Summan av föreningens inbetalningar minskat med dess utbetalningar.

Fond för yttre underhåll

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

Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter i procent av intäkterna

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

(Föreningen har ingen kostnad för värme och varmvatten. Medlemmarna bekostar sin egen förbrukning)

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 873	1 838 940	8 529 760	-241 352	10 224 221
Disposition av föregående års resultat:			-241 352	241 352	0
Avsättning yttre fond		115 400	-115 400		0
Ianspråktagande yttre fond		-915 178	915 178		0
Årets resultat				-319 532	-319 532
Belopp vid årets utgång	96 873	1 039 162	9 088 186	-319 532	9 904 689

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 088 185
årets förlust	-319 532
	8 768 653

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond	626 781
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-226 416
i ny räkning överföres	8 368 288
	8 768 653

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
Förenings intäkter			
Nettoomsättning	1	4 581 589	4 005 607
Övriga rörelseintäkter	2	19 197	0
		4 600 786	4 005 607
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 196 838	-1 074 639
Underhållskostnader	4	-652 751	-1 402 407
Övriga externa kostnader	5	-137 554	-222 826
Personalkostnader	6	-376 040	-339 989
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-909 879	-901 271
Övriga rörelsekostnader	8	-939 412	0
		-4 212 474	-3 941 132
Resultat före finansiella poster		388 312	64 475
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 705	53 417
Räntekostnader		-724 549	-359 244
		-707 844	-305 827
Resultat efter finansiella poster		-319 532	-241 352
Resultat före skatt		-319 532	-241 352
Årets resultat		-319 532	-241 352

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	35 200 971	29 470 356
Inventarier	11	64 359	62 447
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	377 029
		35 265 330	29 909 832
Summa anläggningstillgångar		35 265 330	29 909 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		281 002	39 468
Övriga kortfristiga fordringar	13	120 738	274 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	167 631	165 334
		569 371	479 209
<i>Kassa och bank</i>		2 168 058	4 639 535
Summa omsättningstillgångar		2 737 429	5 118 744
SUMMA TILLGÅNGAR		38 002 759	35 028 576

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

96 873

96 873

Föreningens fond för yttre underhåll

1 039 162

1 838 940

1 136 035

1 935 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 088 185

8 529 759

Årets resultat

-319 532

-241 352

8 768 653

8 288 407

Summa eget kapital

9 904 688

10 224 220

Långfristiga skulder

15

Fastighetslån

16

20 831 331

6 007 500

Summa långfristiga skulder

20 831 331

6 007 500

Kortfristiga skulder

Fastighetslån

15

6 343 500

17 503 331

Leverantörsskulder

142 605

366 690

Skatteskulder

3 415

24 656

Övriga kortfristiga skulder

4 735

138 431

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

772 485

763 748

Summa kortfristiga skulder

7 266 740

18 796 856

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 002 759

35 028 576

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-319 532

-241 352

Justering för ej kassaflödespåverkande poster

18

1 849 291

901 271

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

1 529 759

659 919

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-241 534

228 554

Förändring av kortfristiga fordringar

151 372

-141 725

Förändring av leverantörsskulder

-224 085

-18 213

Förändring av kortfristiga skulder

-146 200

117 862

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 069 312

846 397

Investeringsverksamheten

Pågående arbete

0

-377 029

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 204 789

-80 169

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 204 789

-457 198

Finansieringsverksamheten

Upplåning

4 000 000

0

Amortering av lån

-336 000

-715 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 664 000

-715 000

Årets kassaflöde

-2 471 477

-325 801

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 639 535

4 965 336

Likvida medel vid årets slut

2 168 058

4 639 535

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna förändrades år 2021. Från och med 2021 har anskaffningsvärde av byggnaden från 2004 fördelats i olika komponenter. Exempel på komponenter är fasad, fönster, yttertak etc. Den ekonomiska livslängden för komponenterna är olika.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Innerväggar	2%
Värme, Sanitet	2%
El	2,5%
Inre ytskikt och vitvaror	6,7%
Fasad	2%
Fönster	2%
Köksinredning	3,3%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Restpost	2%
Carport	1,5%
Miljöstation och stadsnät	10%
Laddningsstolpar och motorvärmarel	20%
Åkgräsklippare	20%
Rörbøj	2 %
Nytt värmesystem	3,3%

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter	4 162 548	3 593 326
Parkerings-och Kabel-TVavgifter	100 800	101 100
Kollektiv tilläggförsäkring	22 416	23 132
P-plats	10 350	8 100
Motorvärmare	43 600	36 400
Carport	192 990	199 592
Elbilsparkering	13 140	3 900
Överlåtelseavgifter	13 192	8 592
Hysesintäkt Bystugan	11 400	12 630
Påminnelseavgift	514	1 077
Pantbrevsavgift	0	5 692
Billaddare	10 639	12 066
	4 581 589	4 005 607

I föreningens fasta avgifter ingår t.ex. vatten, Kabel-TVavgift, Kollektiv tilläggförsäkring.
(Medlemmarna bekostar sin egen förbrukning för värme och varmvatten)

Not 2 Övriga intäkter

	2025	2024
Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag	19 197	0
	19 197	0

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	140 376	135 261
Gräsklippare m.m.	12 796	4 188
Vatten och Avlopp	298 002	237 518
Snöröjning, sandning	93 292	78 014
Sophämtning	150 721	139 087
Fastighetsskatt	138 000	136 800
Försäkringspremier	205 118	188 305
TV	158 532	153 240
Laddstolpe	0	2 225
	1 196 837	1 074 638

Not 4 Underhållskostnader

	2025	2024
Serviceavtal	161 250	0
Högtrycksspölning och rörinspektion	14 562	12 950
Underhåll ventilation	74 863	104 356
Övriga underhållskostnader	11 215	57 348
Byte/reparation av varmvattenberedare	164 445	37 850
Planerat underhåll	226 416	915 178
Underhåll maskin	0	5 311
Reparation försäkringsskada	0	185 556
Reparation av besiktningspunkter	0	74 545
Väggkostnader	0	9 313
	652 751	1 402 407

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	29 680
Förbrukningsmaterial	6 592	7 653
Förvaltningskostnader	67 574	68 415
Revisionsarvoden	23 000	33 250
Internet & hemsida	10 531	11 256
Bankkostnader	6 986	5 610
Bystugan	1 192	17 700
Föreningsavgifter	7 300	7 300
Övriga kostnader	14 380	11 280
Fastighetskontroll	0	30 682
	137 555	222 826

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelse-och mötesarvode	263 142	229 200
Lön	36 352	41 412
Skattefri bilersättning	77	0
	299 571	270 612
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	75 790	69 101
	75 790	69 101
 Avgift Fora	678	275
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	376 039	339 988

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Stomme och grund	103 869	103 869
Innerväggar	131 568	131 568
Värme, Sanitet	83 095	83 095
El	69 246	69 246
Inre ytskikt och vitvaror	161 655	161 655
Fasad	34 623	34 623
Fönster	20 774	20 774
Köksinredning	34 588	34 588
Yttertak	17 312	17 312
Ventilation	145 787	145 787
Restpost	62 322	62 322
Markanläggning	4 008	340
Carport	10 008	10 008
Laddstolpar	20 824	15 884
Åkgräsklippare	10 200	10 200
	909 879	901 271

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Utrangering rörledning, rörböj	259 500	0
Utrangering värmesystem	679 912	0
	939 412	0

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 169 687	42 089 518
Inköp	603 231	80 169
Försäljningar/utrangeringar	-1 454 170	0
Omklassificeringar	6 945 651	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 264 399	42 169 687
Ingående avskrivningar	-12 699 331	-11 824 144
Försäljningar/utrangeringar	514 758	0
Årets avskrivningar	-878 855	-875 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 063 428	-12 699 331
Utgående redovisat värde	35 200 971	29 470 356
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	7 600 000
	55 800 000	45 600 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 943 000	40 943 000
	40 943 000	40 943 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 764 810	1 764 810
Inköp	32 936	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 797 746	1 764 810
Ingående avskrivningar	-1 702 363	-1 676 279
Årets avskrivningar	-31 024	-26 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 733 387	-1 702 363
Utgående redovisat värde	64 359	62 447

Not 12 Pågående ombyggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	377 029	0
Inköp	6 568 622	377 029
Omklassificeringar	-6 945 651	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	377 029
Utgående redovisat värde	0	377 029

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	120 738	274 407
	120 738	274 407

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa	39 989	39 633
Medlemskap, Bostadsrätterna	6 570	7 300
Dalarnas Försäkringsbolag	120 512	118 401
Upplupna intäkter Waybler	560	0
	167 631	165 334

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27 174 831 kronor (23 510 831 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 831 331	6 007 500
	20 831 331	6 007 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 343 500	17 503 331
	6 343 500	17 503 331

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats %	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 405992	2027-12-01	2,99	3 125 000	3 125 000
Stadshypotek 53676	2027-06-01	2,97	4 970 831	4 970 831
Stadshypotek 405983	2026-12-01	2,78	6 007 500	6 007 500
Stadshypotek 405989	2028-12-03	3,21	9 071 500	9 407 500
Stadshypotek 455290	2027-06-01	3,04	4 000 000	0
			27 174 831	23 510 831
Kortfristig del av långfristig skuld			6 343 500	17 503 331

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda BRF-avgifter	377 165	378 463
Kostnadsförda, ej utbetalade styrelsearvoden	253 265	235 200
Kostnadsförda, ej utbetalade sociala avgifter	63 503	60 928
Övr.interimsskulder	27 159	37 328
Upplupna räntor	51 393	51 829
	772 485	763 748

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	909 879	901 271
Utrangeringar	939 412	0
	1 849 291	901 271

Årsredovisningen beslutades 2026-01-20

Mora

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anna-Karin Sollgard
Ordförande

Göran Möller

Åsa Mattsson

Pia Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Majvor Leksell
Godkänd revisor