

Årsredovisning för

Brf Disa

Org nr 779000-0256

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Disa, org nr 779000-0256, med säte i Fagersta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med mark som innehas med äganderätt. Föreningen är inte en del av en samfällighet och har en aktuell underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 27 juli 1949.

Föreningen äger fastigheten Disa 7 i Fagersta med adress Vilhelminavägen 4 A-B. Fastigheten består av ett bostadshus med 2 trapphus, 11 lägenheter och tre lokaler som fördelar sig enligt följande:

<i>Lägenheter</i>	<i>Kvadrat</i>
1 lgh	32,5
1 lgh	59,0
2 lgh	72,0
4 lgh	73,8
1 lgh	85,0
1 lgh	113,3
1 lgh	145,8
3 lokaler	130,9

<i>Genomförda väsentliga åtgärder</i>	<i>År</i>
Plåtbeläggning fasaden	1981
Fjärrvärme inkopplad	1983
Nytt plåttak	1994
Byte stammar, hel rot	1997
Byte radiatorventiler, 87 st	1998
Installation fläkt till källarlokal (på vinden)	1998
Byte fönster och lägenhetsdörrar	2000
Nya balkonger	2009
Nya källartrappor samt räcken	2009
Byte stamventiler	2009
Nya burspråkstak, 2 st (på taket)	2013
Målning takfot och vindskivor	2013
Reparation av två öppna spisar	2013
Isolering vattenledning	2014
Flytt vattenmätare till pannrum	2014
Dagvattenseparering	2016
Stamspolning hela huset	2016
Diverse radonsanering	2016/2017
Asfaltering av hela gården	2017
Kodlås port A och B	2018
Målning 27 st fönsterbleck	2019
Montering brandvarnare i alla lägenheter	2019
Montering ytterbelysning på fasaden mot gården	2020
Ny fjärrvärmecentral	2020
Byte källarfönster	2020
Stamspolning	2023
Skyddsrum, renovering	2023
Byte källardörrar och lägenhetsdörrar	2023
Byte belysning i tvättstugans lokaier	2024

Styrelse och revisorer

Ordförande	Niklas Jansson
Sekreterare	Angela Wretman
Kassör	Siv Jansson
Ledamot	Brhane-Kidane Gebere
Ledamot	Adam Olsson
Suppleant	Asriel Morris
Suppleant	Zahra Zamany

Vald revisor är Ekonomikompagniet i Fagersta AB, Marie Pettersson, vald revisorsuppleant är Mats Wilhelmsson.

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

Fastigheten

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.
Under året har fyra lägenhetsöverlåtelse skett.

Lån och amorteringar

Amorteringar har skett med 234 978 kronor.
Ett lån har lösts under året.

Ekonomi

En hyreshöjning har skett under 2025 med 2% fr o m 2025-07-01.

Fjärrvärmen har ökat med 17 252 kronor.
Elen har ökat med 3 583 kronor.
Vattenkostnaden har ökat med 691 kronor.
Renhållningen har ökat med 413 kronor.

Externt företag har hand om den löpande fastighetssköten.

Övrigt

Föreningen har en aktuell och uppdaterad underhållsplan.

Fastigheten är taxerad till 4 612 000 kronor, varav markvärde 929 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.
Bostadsrättsförsäkring för lägenhetsinnehavaren samt ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	670 120	654 708	658 840	650 363	604 420
Resultat efter finansiella poster	95 030	102 132	83 434	181 962	96 355
Soliditet %	52,6	44,8	39,5	35,7	28
Årsavgift per kvm	765,6	711,5	684,1		
Skuldsättning per kvm	767,8	856,8	1 079,3		
Sparande per kvm	147,9	146,1	162,9		
Räntekänslighet	1,3	1,5	2		
Energikostnad per kvm	246,5	225,1	197,7		
Skuldsättning per kvm	882,7	1 056,3	1 330,6		
Årsavgifternas andel i % av int	0,9	0,9	0,9		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2025.

Underhåll och investeringar

Utbyte av torktumlare.

Ordinarie underhåll har skett.

Eget kapital

	Grundavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	43 120	160 141	685 008
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för yttre underhåll		13 836	-13 836
Årets resultat			95 030
Vid årets slut	43 120	173 977	766 202

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 766 202, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till yttre fond (0,3% x taxeringsvärdet 4 612 000 kr)	13 836
Balanseras i ny räkning	752 366
Summa	766 202

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	670 120	654 708
Övriga rörelseintäkter		4 933	-
		675 053	654 708
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-478 257	-450 216
Personalkostnader	3	-22 916	-22 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-53 714	-50 972
Rörelseresultat		120 166	130 854
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 137	-28 740
Resultat efter finansiella poster		95 030	102 132
Resultat före skatt		95 030	102 132
Årets resultat		95 030	102 132

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 439 862	1 484 689
Inventarier, verktyg och installationer	5	158 474	153 650
		1 598 336	1 638 339
Summa anläggningstillgångar		1 598 336	1 638 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		121	-
Övriga fordringar		2 364	863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 697	11 231
		14 182	12 094
Kassa och bank		257 044	332 160
Summa omsättningstillgångar		271 226	344 254
SUMMA TILLGÅNGAR		1 869 562	1 982 593

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgift		43 120	43 120
Fond för yttre underhåll		173 977	160 141
		217 097	203 261
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		671 172	582 876
Årets resultat		95 030	102 132
		766 202	685 008
Summa eget kapital		983 299	888 269
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	701 317	936 295
		701 317	936 295
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	70 852	74 600
Leverantörsskulder		6 061	9 750
Skatteskulder		-	2 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 033	71 622
		184 946	158 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 869 562	1 982 593

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		95 030	102 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		53 714	50 972
		148 744	153 104
Betald inkomstskatt		-2 178	-3 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		146 566	149 760
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 967	-480
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		28 974	4 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten		173 573	154 065
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-13 711	-
Ombildning bostadsrätt		-	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 711	25 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-234 978	-74 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-234 978	-74 600
Årets kassaflöde		-75 116	104 465
Likvida medel vid årets början		332 160	227 695
Likvida medel vid årets slut		257 044	332 160

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Erhållen ränta	1	18
Erlagd ränta	25 137	28 740

Not Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	257 044	332 160
	257 044	332 160

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	20-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-30

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, fasad 100 år
- Fönster, dörrar, balkonger 50 år
- Yttertak, installationer, stammar m m 20-40 år

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31
Avgifter	614 490
Hyror	55 230
Övrigt	400
Summa	670 120

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bostadsrättsföreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Endast ersättningar till styrelse och revisor har utgått.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 147 156	3 147 156
Vid årets slut	3 147 156	3 147 156
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 662 467	-1 617 640
-Årets avskrivning	-44 827	-44 827
Vid årets slut	-1 707 294	-1 662 467
Redovisat värde vid årets slut	1 439 862	1 484 689

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	363 567	363 567
-Nyanskaffningar	13 711	-
	377 278	363 567
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-209 917	-203 772
-Årets avskrivning	-8 887	-6 145
	-218 804	-209 917
Redovisat värde vid årets slut	158 474	153 650

Not 6 Långfristiga skulder

	Fast ränta till	Räntesats	Amortering	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 44541				-	169 400
Stadshypotek 188788	2027-03-30	2,89%	50 852	580 264	631 116
Stadshypotek 439482	2028-03-30	3,60%	20 000	191 905	210 379
			70 852	772 169	1 010 895

Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år att uppgå till 417 909 kronor.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	2 171 905	2 171 905
	2 171 905	2 171 905

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster, men före extraordinära poster.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats}) * \text{obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

Årsavgift per kvm

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal kvm som förening får intäkter från.

Sparande per kvm

Anger hur stort överskott föreningen skapar under ett år, som sedan fördelas på antal kvm.

Räntekänslighet

Visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för föreningen räntebärande skulder ökar med 1%.

Energikostnad per kvm

Visar energikostnad per kvm och räknas ut genom att fördela summan av energikostnaden på antal kvm.

Skuldsättning per kvm

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal kvm som avser intäkter från bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel i % av int

Visar föreningens årsavgifter i procent mot totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart
Fagersta den 5 februari 2026

Årsredovisningen undertecknades

den 11 / 3 2026

Niklas Jansson
Ordförande

den 11 / 3 2026

Angela Wretman
Sekreterare

den 10 / 3 2026

Siv Jansson
Kassör

den 11 / 3 2026

Adam Olsson
Ledamot

den 11 / 3 2026

Brhane-Kidane Gebere
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2026

Ekonomikompagniet i Fagersta AB

Mari Pettersson

**Revisionsberättelse för BRF Disa
räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31**

Undertecknad som blivit utsedd till revisor för räkenskapsåret 2025 får härmed avge revisionsberättelse för denna tid;

Jag har granskat föreningens inkomster, utgifter samt därtill hörande verifikat och sammanställning. Har även granskat årsredovisningen som är upprättad enl. god redovisningssed och de protokoll som finns för år 2025.

Allt är skött med stor noggrannhet. Jag har inte funnit någon anledning till anmärkning och tillstyrker att styrelsen för BRF Disa beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Norberg den 15 mars 2026



Mari Pettersson
Av föreningen vald revisor
Ekonomikompaniet i Fagersta AB