

Årsredovisning
för
BRF Heden Övre

716456-4952

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Heden Övre 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 bedriver förvaltning av bostadsfastigheter och upplåter bostäder åt sina medlemmar på obestämd tid

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning

Stefan Koch	Ledamot	Ordförande
Anour Idris	Ledamot	
Patrik Efraimsson	Ledamot	
Anna Klaar	Ledamot	
Gunilla Sälgröm	Ledamot	
Eric Jahncke	Suppleant	
Bengt Sälgröm	Suppleant	
Lennart Eriksson	Revisor	

Styrelsen har haft tre protokollförda möten under året.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av ViNi Ekonomikonsult AB

Fastigheten

Föreningens fastighet Alen 18, bebyggdes år 1987. På fastigheten finns 6 st kedjehus med en yta av 113 kvm vadera och upplåts med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag.

Föreningen har sitt säte i Säter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2025 blev oroligt i och med att Trump kom till makten i USA i januari. Först gick börsen ner kraftigt ett tag, sedan blev det politiska utspel (tullar m m) som påverkade hela världen. I vår brf försökte vi gardera oss lite genom att låsa räntan på två av våra fyra banklån.

Vår brf räknas nu som hyresfastighet i kommunens ögon för vi fick ett nytt renhållningsavtal med en gemensam brf-faktura istället för separata fakturor för varje lägenhet. Dessutom är kostnaden numera inbakad i månadsavgiften som hålls oförändrad på 4 500 kr.

Vi fick nya ägare till lägenheten på Snickargatan 12 B i oktober. Dala kylmecano fick i uppdrag att göra grundlig service på våra sex IVT-värmepumpar. Fem bedömdes vara i ett bra skick men den hos familjen Sälgröm bör troligen bytas ut helt nästa år, en kostnad på ca 100 000 kr. Anna gjorde ett bra jobb med att måla fasaderna på våra tre hus under sommaren.

ViNi ville inte fortsätta att jobba med våra siffror p g a resursbrist, så vi fick leta reda på en ny redovisningsfirma under hösten. Det blev E&F ekonomikonsult, Polervägen 10, 774 41 Avesta. Kontaktperson är Maria Peth 0226-67176.

Alla inkommande fakturor till vår brf ska skickas till Avesta, antingen som pdf eller fysiskt med posten. En kopia ska dock arkiveras här hos oss i en separat pärm.

I november satsade vi ytterligare 200 000 kr på börsen; fonden Spiltan Enkel 50% och Spiltan Högräntefond 50%.

Under året hade vi fem styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	367	366	359	325
Resultat efter finansiella poster	-40	32	54	-15
Soliditet (%)	28	29	29	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	514	581	570	516
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 962	4 025	4 027	4 095
Sparande per kvm (kr/kvm)	476	166	202	224
Räntekänslighet (%)	8	7	7	8
Energikostnad per kvm	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Energikostnaden per kvm uppgår till 0kr. Detta då all kostnad för el och uppvärmning är direktdebiterat till respektive lägenhet samt att vattenkostnaden är utdebiterad av föreningen efter verklig förbrukning.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Disp- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 000	45 330	211 624	599 964	31 781	1 093 699
Disposition av föregående års resultat:				31 781	-31 781	0
Årets resultat					-39 529	-39 529
Belopp vid årets utgång	210 000	45 330	211 624	631 745	-39 529	1 052 170

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	631 745
årets förlust	-39 529
	592 216

disponeras så att i ny räkning överföres	592 216
	592 216

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

367 109

366 19€

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

■

367 109

366 19€

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-181 786

-122 36€

Övriga externa kostnader

-40 932

-43 41€

Personalkostnader

-26 313

-60€

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-73 044

-73 04€

Summa rörelsekostnader

-322 075

-239 421

Rörelseresultat

45 034

126 77€

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 884

1 68€

Räntekostnader och liknande resultatposter

-86 447

-96 67€

Summa finansiella poster

-84 563

-94 99€

Resultat efter finansiella poster

-39 529

31 78€

Resultat före skatt

-39 529

31 78€

Årets resultat

-39 529

31 781

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	2 962 645	3 025 201
Inventarier, verktyg och installationer	3	20 072	30 560
Summa materiella anläggningstillgångar		2 982 717	3 055 761

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	300 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		3 282 717	3 155 761

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		63 000	70 530
Övriga fordringar		13 464	28 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 271	16 561
Summa kortfristiga fordringar		91 735	115 576

Kassa och bank

Kassa och bank		366 376	499 800
Summa kassa och bank		366 376	499 800
Summa omsättningstillgångar		458 111	615 376

SUMMA TILLGÅNGAR

3 740 828

3 771 137

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		210 000	210 000
Dispositionsfond		45 330	45 330
Fond för yttre underhåll		211 624	211 624
Summa bundet eget kapital		466 954	466 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		631 745	599 964
Årets resultat		-39 529	31 781
Summa fritt eget kapital		592 216	631 745
Summa eget kapital		1 059 170	1 098 699
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 456 000	2 496 000
Summa långfristiga skulder		2 456 000	2 496 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		52 826	13 721
Skatteskulder		32 490	28 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 342	94 142
Summa kortfristiga skulder		225 658	176 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 740 828	3 771 137

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-39 529	31 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	73 044	73 044
Betald skatt	18 936	-2 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	52 451	102 564

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av hyresfordringar	7 530	152
Förändring av kortfristiga fordringar	1 290	2 188
Förändring av leverantörsskulder	39 105	-3 915
Förändring av kortfristiga skulder	6 200	-11 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 575	89 810

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-200 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 000	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-40 000	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-1 000

Årets kassaflöde	-133 425	88 810
-------------------------	-----------------	---------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	499 800	410 991
Likvida medel vid årets slut	366 376	499 800

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	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

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.

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.

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.

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 909 833	3 909 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 909 833	3 909 833
Ingående avskrivningar	-884 633	-822 077
Årets avskrivningar	-62 556	-62 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-947 189	-884 633
Utgående redovisat värde	2 962 644	3 025 200
Taxeringsvärden byggnader	3 030 000	3 030 000
Taxeringsvärden mark	1 302 000	1 302 000
	4 332 000	4 332 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 850	104 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 850	104 850
Ingående avskrivningar	-74 290	-63 802
Årets avskrivningar	-10 488	-10 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 778	-74 290
Utgående redovisat värde	20 072	30 560

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Inköp	200 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	100 000
Utgående redovisat värde	300 000	100 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	2 296 000	2 336 000
	2 296 000	2 336 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades

Stefan Koch 7/5

Stefan Koch
Ordförande

Anour Idris 3/5

Anour Idris

Patrik Efraimsson 10/5

Patrik Efraimsson

Anna Klaar

Anna Klaar 10/5

Gunilla Sälgsström 7/5

Gunilla Sälgsström

Min revisionsberättelse har lämnats

Lennart Eriksson 23/3

Lennart Eriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad revisorer i bostadsrättsföreningen Heden Övre i Säter får härmed avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Jag har tagit del av och granskat föreningens räkenskaper och styrelsens årsredovisning, som lämnat upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som jag anser erforderliga.

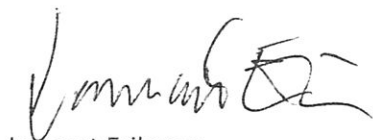
Då revisionen inte gett anledning till anmärkning föreslår jag

att de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna fastställs,

att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Säter 2026-03-23



Lehnart Eriksson