

Årsredovisning

för

BRF Enen

784400-0260

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30



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 numrering 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 värde, 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 godtagbart 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 värde, desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tillsammans med årets kostnad för utrangeringar och för planerat underhåll, 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 godtagbart 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 godtagbart värde

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

Det här värdet kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget 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. Ett lägre värde 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 Enen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighetsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har uppdaterats i samband med lagförändring och har registrerats hos bolagsverket den 12 juli 2018.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med byggnad och mark, Stranden 19:8, bebyggdes 1959-1960 av Byggnadsfirman Anders Diös AB, och är belägen i Mora Kommun. På fastigheten finns 1st bostadshus innehållande 36 lägenheter och 3 lokaler. Samtliga lokaler är bostadsrätter. Dessutom finns 11 garage och 24 p-platser, 19 st p-platser med motorvärmare, 3 p-platser utan motorvärmare samt 2 p-platser med laddstolpar för elbilar.

Lägenhetsfördelning:

27	st 2 rum och kök		
6	st 3 rum och kök		
3	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 2 302 kvm	Total lokalyta: 196,5 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butikslokal	114,5	2026-03-31
Förrådslokal nr 1	82	Ej uthyrd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.
För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-12-16 bestått av:

Ordinarie	Maria Julidotter Niklas Gran Ingela Håkansson Roger Andersson	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Kristoffer Lindgren
-------------	---------------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Pär Stärner
-----------	-------------

Suppleant	Victoria Stärner
-----------	------------------

Valberedning	Barbro Weman Bölling Erik Klockar
--------------	--------------------------------------

Styrelsen har under året haft 3 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen och föreningens lägenhetsförteckning och register hanteras av LR Redovisning Revision Mora AB i Mora.

Fastighetsskötseln har ombesörjats av styrelsen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades under 2017, den uppdateras årligen av styrelsen inför stämman.

Energideklaration och ventilationskontroll har genomförts enligt gällande regler, ny kontroll sker under 2025, protokoll över utfört arbete redovisas på anslagstavlan i respektive trapphus.

Föreningen har sitt säte i Mora.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av totalt 258 524 kronor. Av den totala kostnaden avser 232 500 kr planerat underhåll av fastigheten i form av målning av fastighetens fönster. Ianspråkstagande av motsvarande belopp har gjorts från föreningens fond för yttre underhåll.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs alltid för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag med bostadsrättstillägg (ersätter ej hemförsäkring).

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust om minus 115 693 kr vilket beror på ökade räntekostnader för fastighetslån samt ökade driftkostnader för värme, vatten & avlopp, el för belysning m.m. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras genom avgiftshöjning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 654	1 593	1 501	1 499
Resultat efter finansiella poster	-116	-266	259	418
Reservering yttre reparationsfond	-100	-100	-100	-100
Saldo yttre reparationsfond	1 184	1 317	1 217	1 117
Lån per kvm (kr/kvm)	2 578	2 682	2 786	2 890
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	639	612	576	576
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	88	0	0
Kassalikviditet	12	166	29	186
Soliditet	28	30	30	28
Ränta per kvm bostadsyta (kr/kvm)	93	68	42	43
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	134	163	203
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	245	214	200
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5

Kassalikviditeten har sjunkit detta år men det beror på att lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings fond fastighet	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 750	1 316 624	1 196 000	236 590	-266 071	2 631 893
Disposition av föregående års resultat:		100 000	-26 000	-340 071	266 071	0
Reservering fond för yttre underhåll		-232 500		232 500		0
Årets resultat					-115 693	-115 693
Belopp vid årets utgång	148 750	1 184 124	1 170 000	129 019	-115 693	2 516 200

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	129 019
årets förlust	-115 693
	13 326
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	100 000
i ny räkning överföres	-86 674
	13 326

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 654 099	1 592 502
Övriga intäkter	3	30 000	2 487
		1 684 099	1 594 989
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	4	-26 024	-122 002
Planerat underhåll	5	-232 500	0
Driftskostnader	6	-942 640	-878 844
Övriga kostnader	7	-98 720	-150 545
Personalkostnader	8	-61 453	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-228 080	-510 210
		-1 589 417	-1 714 169
Rörelseresultat		94 682	-119 180
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	10	2 570	9 837
Räntekostnader	11	-212 945	-156 728
		-210 375	-146 891
Resultat efter finansiella poster		-115 693	-266 071
Resultat före skatt		-115 693	-266 071
Årets resultat		-115 693	-266 071

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	7 629 040	7 781 265
Inventarier, verktyg och installationer	13	471 122	546 977
		8 100 162	8 328 242
Summa anläggningstillgångar		8 100 162	8 328 242
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 554	19 652
Övriga fordringar	14	5 220	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 720	55 995
		64 494	75 719
<i>Kassa och bank</i>		682 538	526 392
Summa omsättningstillgångar		747 032	602 111
SUMMA TILLGÅNGAR		8 847 194	8 930 353

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		148 750	148 750
Uppskrivningsfond		1 170 000	1 196 000
Fond för yttre underhåll		1 184 124	1 316 624
		2 502 874	2 661 374

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		129 019	236 590
Årets resultat		-115 693	-266 071
		13 326	-29 481

Summa eget kapital		2 516 200	2 631 893
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17, 18	142 000	5 934 784
-----------------------------	--------	---------	-----------

Summa långfristiga skulder		142 000	5 934 784
-----------------------------------	--	----------------	------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	5 792 784	239 776
Förskott från kunder	19	19 516	14 257
Leverantörsskulder		285 368	60 494
Övriga skulder	19	31 232	5 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	60 094	43 565

Summa kortfristiga skulder		6 188 994	363 676
-----------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 847 194	8 930 353
------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-115 693

-266 071

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

9

228 080

510 210

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

112 387

244 139

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

15 098

-16 096

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 873

-7 049

Förändring av leverantörsskulder

224 874

-37 902

Förändring av kortfristiga skulder

47 435

-18 976

Kassaflöde från den löpande verksamheten

395 921

164 116

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-230 116

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-230 116

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-239 776

-239 776

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-239 776

-239 776

Årets kassaflöde

156 145

-305 776

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

526 392

832 169

Likvida medel vid årets slut

682 537

526 393

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

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:

Stomme/grund	9%
Stomkompletteringar/innervägar	2%
Värme/sanitet	2%
El	2,5%
Fasad	2%
Fönster	3,33%
Köksinredning	3%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Inventarier och verktyg	20%
Installationer	20%

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Byggnader 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.

Fördelningen av anskaffningsvärdet till komponenter:

Stomme/grund	46%
Stomkompletteringar/innervägar	19%
Värme/sanitet	12%
El	8%
Fasad	5%
Fönster	3%
Köksinredning	3%
Yttertak	2%
Ventilation	2%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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 inkomstslaget 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Reservering yttre reparationsfond

Summan av reservering av yttre reparationsfond i tusentals kronor årsvis.

Saldo yttre reparationsfond

Summan av tidigare års reserveringar till yttre reparationsfond i tusentals kronor.

Lån per kvm (kr)

Summan av föreningens totala lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

Ränta per kvm (kr)

Summan av föreningens totala räntekostnad för lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Avgift bostad	1 471 509	1 407 949
Garage	37 170	36 465
P-plats	49 230	47 370
Avgift lokal	72 002	92 045
Överlåtelseavgift	8 598	3 624
Pantsättningsavgift	2 292	4 907
Faktureringsavgifter	1 389	142
El laddningspunkter - elfordon	11 909	0
	1 654 099	1 592 502

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, abonnemang för tv.

Not 3 Övriga intäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ehållna bidrag	30 000	0
Övrigt	0	2 487
	30 000	2 487

Not 4 Underhållskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Kostnad för vattenskada	0	11 338
Byte av gammalt låssystem	0	101 157
Rep av ytterbelysning (lokal samt trapphus)	1 338	1 169
Demontering, återmontering samt rep av radiator (lägenhet)	12 854	2 213
Högtrycksspolning (tvättstuga samt lägenhet)	0	6 125
Reparation dörrar (lägenhet samt entré)	6 253	0
Rep fläkt i torkrum (tvättstuga)	334	0
Målning (lokal)	2 267	0
Övriga underhållskostnader	2 978	0
	26 024	122 002

Not 5 Planerat underhåll

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Målning av fönster	232 500	0
	232 500	0

Not 6 Driftkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El för belysning	56 894	42 898
Värme	400 401	384 253
Vatten och avlopp	134 081	137 661
Städning och renhållning	80 564	42 889
Snöröjning	45 061	45 533
Trädgårdsskötsel	38 931	40 480
Kabel-TV	56 787	52 664
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	50 597	58 821
Fastighetsförsäkringspremier	67 444	60 179
Datakommunikation	3 164	3 164
	933 924	868 542

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Programvaror	4 670	3 969
Förbrukningsmaterial	2 851	1 440
Ersättning till revisor	4 250	4 125
Redovisningstjänster	86 492	61 175
Bankkostnader	4 732	3 630
Övriga externa kostnader	2 004	1 354
Konferenskostnader	1 939	2 422
Självrisk vid skada	0	78 800
Inventarier av mindre värde	498	3 932
	107 436	160 847

Not 8 Styrelsearvode

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	46 000	40 000
	46 000	40 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 453	12 568
Fora försäkring	1 000	0
	15 453	12 568
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	61 453	52 568

Not 9 Avskrivningar

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Avskrivningar på byggnader	126 225	449 977
Avskrivningar på maskiner och inventarier	29 832	29 832
Avskrivning på installationer	46 023	4 401
Avskrivning uppskrivningsfond fastighet	26 000	26 000
	228 080	510 210

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Ränteintäkter e-kapitalsparkonto	2 521	9 828
Ränteintäkter skattekontot	49	9
	2 570	9 837

Not 11 Räntekostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Räntekostnader för lån	212 729	156 270
Räntekostnad skattekontot	216	458
	212 945	156 728

Not 12 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 359 341	11 359 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 359 341	11 359 341
Ingående avskrivningar	-3 578 076	-3 102 099
Årets avskrivningar	-152 225	-475 977
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 730 301	-3 578 076
Utgående redovisat värde	7 629 040	7 781 265
Taxeringsvärden byggnader	11 663 000	11 663 000
Taxeringsvärden mark	3 371 000	3 371 000
	15 034 000	15 034 000
Bokfört värde byggnader	7 471 040	7 623 265
Bokfört värde mark	158 000	158 000
	7 629 040	7 781 265

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	683 706	453 590
Inköp	0	230 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	683 706	683 706
Ingående avskrivningar	-136 729	-102 496
Årets avskrivningar	-75 855	-34 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 584	-136 729
Utgående redovisat värde	471 122	546 977

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5 220	72
	5 220	72

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Serviceavtal Schneider Electric	5 060	4 819
Upplupen ränteintäkt på e-kapitalsparkonto	582	4 445
Försäkring fastighet, Dalarnas försäkringsbolag	34 679	32 765
Sappa, TV	14 398	13 966
	54 719	55 995

Not 17 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 934 784 kronor (6 174 560 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

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

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	142 000	2 675 500
	142 000	2 675 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 792 784	3 499 060
	5 792 784	3 499 060

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek 152877	1.31	2024-10-30	0	3 293 060
Stadshypotek 276674	4.08	2028-06-01	208 000	274 000
Stadshypotek 302237	4,8	2025-10-30	2 467 500	2 607 500
Stadshypotek 392854	3,4	2025-07-30	3 259 284	0
			5 934 784	6 174 560
Kortfristig del av långfristig skuld			5 792 784	3 499 060

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

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Förskott från medlemmar avseende avgifter	19 516	14 257
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-421	5 584
Skatt & Sociala avgifter på arvode	31 653	0
	50 748	19 841

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsförda, ej utbetald ränta på lån	28 339	14 065
Kostnadsförda, ej utbetalda uppvärmningskostnader	14 255	12 001
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
Beräknad kostnad för bokslut och deklaration	12 500	12 500
	60 094	43 566

Årsredovisningen beslutades den 19 september 2025

Den dag som framgår av våran elektroniska underskrift

Maria Julidotter
Ordförande

Niklas Gran

Roger Andersson

Ingela Håkansson

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

Pär Stärner
Revisor