

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Heden Övre**

716456-4952

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Heden Övre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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   |            |
| Åskar Hjort      | 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 2024 har varit händelserik både ute i världen och även i vår lilla brf-värld. Vid första styrelsemötet i mars bestämde vi oss för att fråga en konkurrerande bank om vi kunde få bättre lånevillkor. SHB hade räntor på nästa 7% vilket vi inte kunde acceptera. Frågan gick till Sparbanken Bergslagen. I juni bestämdes det att vi byter bank. Officiell brytpunkt den 1 augusti. Våra banklån fördelas därefter i fyra lika stora delar, räntan (rörlig) blev betydligt lägre och vi behöll samma amorteringsnivå som tidigare. Månadsavgiften på 4 500 kr kan vi ha tillsvidare. ViNi tyckte att bankbytet gick smidigt.

Vår blomplantering visade sin färgglada prakt under sommaren, ett riktigt lyft jämfört med tidigare års ogrässlant, som enbart skapade huvudvärk och bekymmer. Jenny, trädgårdsexperten, kom ett par gånger för att komplettera med nya växter.

Kommunens nya sophanteringspolitik innebar att vi fick fem nya sopkärl, som placerades längs med Kristinegatan. Det verkar fungera ok även om förpackningskärllet blir snabbt fullt.

Nya investeringar på börsen diskuterades vid oktobermötet men orosmolnet var det amerikanska valet i november. Om Trump skulle vinna, vad händer då? Nu vann han tyvärr och vi avvaktade därför utvecklingen på aktiemarknaden resten av året 2024.

Blomlådorna på Kristinegatan fick inga blommor under året utan vi ska försöka hitta på något mer lättskött till nästa år.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                     | 366         | 359         | 325         | 290         |
| Resultat efter finansiella poster                   | 32          | 54          | -15         | -17         |
| Soliditet (%)                                       | 29          | 29          | 27          | 27          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 581         | 570         | 516         | 0           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                      | 4 025       | 4 027       | 4 095       | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                           | 166         | 202         | 224         | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                 | 7           | 7           | 8           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/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<br>insatser | Disp-<br>fond | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--------------------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 210 000               | 45 330        | 211 624                 | 545 636                | 54 328            | 1 066 918        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |               |                         | 54 328                 | -54 328           | 0                |
| Årets resultat                             |                       |               |                         |                        | 31 781            | 31 781           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>210 000</b>        | <b>45 330</b> | <b>211 624</b>          | <b>599 964</b>         | <b>31 781</b>     | <b>1 098 699</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                            | 599 964        |
| årets vinst                                 | 31 781         |
|                                             | <b>631 745</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 631 745        |
|                                             | <b>631 745</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

366 196

359 016

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**366 196**

**359 016**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-122 360

-123 381

Övriga externa kostnader

-43 417

-27 320

Personalkostnader

-600

0

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-73 044

-73 044

**Summa rörelsekostnader**

**-239 421**

**-223 745**

**Rörelseresultat**

**126 775**

**135 271**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 684

5 935

Räntekostnader och liknande resultatposter

-96 679

-86 877

**Summa finansiella poster**

**-94 995**

**-80 942**

**Resultat efter finansiella poster**

**31 780**

**54 329**

**Resultat före skatt**

**31 780**

**54 329**

**Årets resultat**

**31 781**

**54 328**

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 2          | 3 025 201         | 3 087 757         |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 3          | 30 560            | 41 048            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>3 055 761</b>  | <b>3 128 805</b>  |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 4          | 100 000           | 100 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>3 155 761</b>  | <b>3 228 805</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 70 530            | 70 682            |
| Övriga fordringar                               |            | 28 485            | 357               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |            | 16 561            | 18 749            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>115 576</b>    | <b>89 788</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  |            | 499 800           | 410 991           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>499 800</b>    | <b>410 991</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>615 376</b>    | <b>500 779</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>3 771 137</b>  | <b>3 729 584</b>  |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### 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

599 964

545 636

Årets resultat

31 781

54 328

**Summa fritt eget kapital**

**631 745**

**599 964**

**Summa eget kapital**

**1 098 699**

**1 066 918**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

2 496 000

2 493 900

**Summa långfristiga skulder**

**2 496 000**

**2 493 900**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

40 000

43 100

Leverantörsskulder

13 721

17 636

Skatteskulder

28 575

2 708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

94 142

105 322

**Summa kortfristiga skulder**

**176 438**

**168 766**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 771 137**

**3 729 584**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

31 781

54 328

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

73 044

73 044

Betald skatt

-2 261

-1 724

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

**102 564**

**125 648**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av hyresfordringar

152

4 848

Förändring av kortfristiga fordringar

2 188

-6 662

Förändring av leverantörsskulder

-3 915

5 843

Förändring av kortfristiga skulder

-11 180

2 905

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**89 810**

**132 582**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-1 000

-42 878

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 000**

**-42 878**

**Årets kassaflöde**

**88 810**

**89 704**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

410 991

321 287

**Likvida medel vid årets slut**

**499 800**

**410 991**

## 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.

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.

**Not 2 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 909 833        | 3 909 833        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 909 833</b> | <b>3 909 833</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -822 077         | -759 521         |
| Årets avskrivningar                             | -62 556          | -62 556          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-884 633</b>  | <b>-822 077</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 025 200</b> | <b>3 087 756</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 3 030 000        | 2 226 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 1 302 000        | 666 000          |
|                                                 | <b>4 332 000</b> | <b>2 892 000</b> |

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 104 850        | 104 850        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>104 850</b> | <b>104 850</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -63 802        | -53 314        |
| Årets avskrivningar                             | -10 488        | -10 488        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-74 290</b> | <b>-63 802</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>30 560</b>  | <b>41 048</b>  |

**Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 100 000        | 100 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |

**Not 5 Långfristiga skulder**

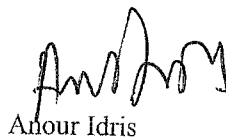
|                                                              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen | 2 336 000        | 2 323 720        |
|                                                              | <b>2 336 000</b> | <b>2 323 720</b> |

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

Säter



Stefan Koch  
Ordförande



Anour Idris



Åskar Hjort



Anna Claar



Gunilla Sälgstöm

Min revisionsberättelse har lämnats



Lennart Eriksson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad revisorer i bostadsrättsföreningen Heden Övre i Säter får härmed avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024.

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 2025-05-05



Lennart Eriksson