

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Emilsgårdarna**

716456-4275

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Emilsgårdarna 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder under nyttjanderätt för obestämd tid. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Ordinarie styrelseledamöter

Valda t.o.m årsstämman

Håkan Tollén, ordförande 2025

Birgittal Ståhlberg 2025

Torbjörn Holmlund 2025

Linus Amrén 2025

#### Styrelsesuppleanter

Karl Erik Lundqvist, suppleant 2025

Sven-Olof Bäcke, suppleant 2025

#### Revisor

Marie Gunnarsson, auktoriserad revisor 2025

#### Förvaltning

Föreningens räkenskaper och medelsförvaltning har handhåfts av Gunnel Waernér, Hedemora.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen är ägare till fastigheten Forellen 6 i Hedemora kommun med ett åsatt taxeringsvärde av 14 167 000kr enligt 2022 års taxering, varav markvärde 2 367 000 kronor och byggnadsvärde 11 800 000 kronor.

Fastighetens bokförda värde är 8 440 437 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

#### **Lägenhetsfördelning:**

10 st 2 rum och kök 66,56 kvm

6 st 2,5 rum och kök 79,20 kvm

5 st 2 rum och kök 66,40 kvm

5 st 3 rum och kök 83,73 kvm

Summa 26 lägenheter. Total bostadsyta lägenheter: 1 891,45 kvm

**Lokaler:**

1 st lokal 139 kvm

**Lägenhetsöverlåtelse**

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

**Lägenhetsunderhåll**

Från inre reparationsfonden har 22 315 kronor disponerats.

**Fastighetsunderhåll**

Under året har fastighetsunderhåll utförts till en kostnad av 64 014 kronor.

Föreningen har sitt säte i Hedemora.

**Medlemsinformation**

Under året har styrelsen hållit 5 protokollförda sammanträden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	653	653	653	653	653
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 443	3 497	3 398	3 454	3 525
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 208	3 258	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	47	44	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5,3	5,4	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	196	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	99,6	0,0	0,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 878	446 638	2 039 152	-479 669	<b>2 172 999</b>
Disposition av föregående års resultat:		-421 138	-58 531	479 669	<b>0</b>
Årets resultat				-6 883	<b>-6 883</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>166 878</b>	<b>25 500</b>	<b>1 980 621</b>	<b>-6 883</b>	<b>2 166 116</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 980 621
årets förlust	-6 883
	<b>1 973 738</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	25 500
	1 948 238
	<b>1 973 738</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 240 328	1 240 228
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 240 328</b>	<b>1 240 228</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-679 783	-1 244 943
Övriga externa kostnader	4	-91 606	-78 043
Personalkostnader	5	-108 531	-49 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 000	-116 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-981 920</b>	<b>-1 488 681</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>258 408</b>	<b>-248 453</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 943	13 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 234	-244 838
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 291</b>	<b>-231 216</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 883</b>	<b>-479 669</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 883</b>	<b>-479 669</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 883</b>	<b>-479 669</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 440 437	8 542 437
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 440 437</b>	<b>8 542 437</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 440 437</b>	<b>8 542 437</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 281	15 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 231	48 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 512</b>	<b>63 515</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		487 154	535 624
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>487 154</b>	<b>535 624</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>553 666</b>	<b>599 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 994 103</b>	<b>9 141 576</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		166 878	166 878
Fond för yttre underhåll		25 500	446 638
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>192 378</b>	<b>613 516</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 980 621	2 039 152
Årets resultat		-6 883	-479 669
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 973 738</b>	<b>1 559 483</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 166 116</b>	<b>2 172 999</b>
<b>Avsättningar</b>			
Inre reparationsfond	8	99 917	122 232
<b>Summa avsättningar</b>		<b>99 917</b>	<b>122 232</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 406 312	6 507 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 406 312</b>	<b>6 507 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		106 536	106 536
Skatteskulder		8 198	0
Övriga skulder		15 158	21 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	191 866	210 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>321 758</b>	<b>338 497</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 994 103</b>	<b>9 141 576</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-6 883	-479 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		102 000	116 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>95 117</b>	<b>-363 669</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 997	115 199
Förändring av kortfristiga skulder		-39 054	32 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>53 066</b>	<b>-216 075</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	188 464
Amortering av lån		-101 536	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-101 536</b>	<b>188 464</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-48 470</b>	<b>-27 611</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		535 624	563 235
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>487 154</b>	<b>535 624</b>

## 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 (avskrivning utgår på 90% av värdet)	1 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 494 000	10 494 000
	<b>10 494 000</b>	<b>10 494 000</b>

## Not 2 Intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 235 028	1 235 028
Motorvärmavgifter	5 000	4 800
Förrådshyra	300	400
	<b>1 240 328</b>	<b>1 240 228</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och sophämtning.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Elkostnader	57 508	67 688
Värme	234 491	218 679
Vatten och avlopp	103 897	112 054
Städning och renhållning	61 228	47 696
Reparation och underhåll av fastighet	64 014	204 412
Byte hiss	0	453 721
Fastighetsskötsel	52 339	49 462
Fastighetsskatt	39 794	41 314
Övriga fastighetskostnader	54 778	36 543
Förbrukningsmaterial, div omkostnader	11 734	13 374
	<b>679 783</b>	<b>1 244 943</b>

## Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkringspremier	48 387	40 764
Ersättning till revisor	27 500	10 688
Redovisningstjänster	12 450	24 000
Bankkostnader	3 269	2 591
	<b>91 606</b>	<b>78 043</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och styrelsearvoden	96 719	37 813
Sociala kostnader och pensionskostnader	11 812	11 882
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>108 531</b>	<b>49 695</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 352 356	11 352 356
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 352 356</b>	<b>11 352 356</b>
Ingående avskrivningar	-2 809 919	-2 707 919
Årets avskrivningar	-102 000	-102 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 911 919</b>	<b>-2 809 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 440 437</b>	<b>8 542 437</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 839	160 839
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 839</b>	<b>160 839</b>
Ingående avskrivningar	-160 839	-146 839
Årets avskrivningar	0	-14 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-160 839</b>	<b>-160 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Inre reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående avsatta medel	122 232	138 732
Uttag under året	-22 315	-16 500
	<b>99 917</b>	<b>122 232</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 980 168	
	<b>5 980 168</b>	

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 5 157178	1,98	2026-12-01	1 991 812	2 012 348
Stadshypotek 5 276292	4,40	2025-03-04	2 149 436	2 149 436
Stadshypotek 7 276319	4,45	2025-03-03	300 000	300 000
Stadshypotek 6 276320	4,90	2025-01-02	205 000	220 000
Stadshypotek 1 365608	4,01	2025-07-30	1 866 600	1 932 600
			<b>6 512 848</b>	<b>6 614 384</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			106 536	101 536

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	26 047	29 713
Förskottsbetalda avgifter	109 540	110 913
Fjärrvärme	30 051	32 140
Hedemora Vägentreprenad	6 228	13 713
Arvode revision	20 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	0	14 025
	<b>191 866</b>	<b>210 504</b>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Tollén  
Ordförande

Karl-Erik Lundkvist  
Suppleant

Linus Amrén

Torbjörn Holmlund

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

Marie Gunnarsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2025 19:57

**SENT BY OWNER:**

Marie Gunnarsson · 26.05.2025 15:51

**DOCUMENT ID:**

rkl00Wezfge

**ENVELOPE ID:**

S1CCbeMzeg-rkl00Wezfge

**DOCUMENT NAME:**

9403-5 Bostadsrättsföreningen Emilsgårdarna 240101-2

41231 ÅR.pdf

13 pages

**SHA-512:**

f5996699e68377427edbcd258ee24d6ac35c01753059eb

8cf7996ca4d6453eabaf39ef5f7ffdf1590cee693e20d82b

4479b292bf4b4015921c25607b3aac277c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LINUS AMRÉN linus.amren01@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 15:59 26.05.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/14) IP: 90.129.207.245
KNUT TORBJÖRN HOLMLUND tobbeholmlund6@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:08 26.05.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/12/12) IP: 83.255.105.176
Alf Håkan Tollén hakan.a.tollen@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:14 26.05.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/28) IP: 83.187.178.244
KARL ERIK LUNDQVIST kalle_lundkvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:53 26.05.2025 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/24) IP: 95.193.183.118
Marie Helén Gunnarsson marie.gunnarsson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 19:57 26.05.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/16) IP: 213.67.199.83

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed