

Årsredovisning

BRF Siken

782000-0649

Styrelsen för BRF Siken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens lokaler. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Siken 5 som bebyggdes 1961. Föreningen innehar marken med äganderätt. Entreprenör var Byggnads AB Ernst Sundh, Avesta. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskydds- försäkring, olycksfallsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Medlemmar och hyresgäster bör observera att vid t ex vattenskada innefattar fastighetsförsäkringen ej sådan skada å personlig lös egendom, såsom möbler, mattor, böcker mm. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande

Cornelia Spång Gustafsson, 2024-2026

Ledamöter

Mats Karlsson, 2024-2025

Eva Jansson, 2024-2025

Mikael Söderholm, 2023-2025

Sajra Kadunic, 2024-2026

Suppleant

Kurt Karlsson, 2023-2025

Revisor

Örjan Bengs, 2024-2025

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult och fastighetsskötseln har skötts av Riksbyggen.

Ersättning till styrelsen har utgått enligt beslut med 30 000 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 5 protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 1 276 kvm och lokalarea 709,5 kvm, varav 277 kvm är bostadsrätt).

Arean är fördelad enligt följande på 19 lägenheter:

2 st 1 rum och kokskåp

3 st 2 rum och kokskåp

3 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

1 st Lokal med bostadsrätt (3 st sammanslagna) Pizzeria

3 st Lokaler i form av 2 butiker och en damfrisering

Dessutom finns 23 garage under huset för uthyrning.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 10 595 tkr (10 595 tkr).

EB

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 589 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Siken blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet. Föreningen betalar dessutom en fastighetsskatt på lokaler som är 1 % av taxeringsvärdet. Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Medlemsinformation

Under året har skett 3 överlåtelse och 0 andrahandsuthyrning.

Föreningen äger 3 lokaler som är uthyrda.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2001-02-06.

Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1955-04-06.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2407-2506	2307-2406	2207-2306	2107-2206
Nettoomsättning	1 334 391	1 274 188	1 223 189	1 199 803
Resultat efter finansiella poster	-58 968	-144 205	-95 398	47 769
Soliditet %	21	22	23	22
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	662	602		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86	82		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 845	1 873		
Sparande (kr) per kvadratmeter	86	73		
Räntekänslighet %	3	4		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	266	257		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten är bättre än budgeterat. Den beror till stor del på av vakanta objekt. Alla objekt är nu uthyrda, samt att föreningen höjde hyrorna 2024-01-01 med 10% för att minska det budgeterade underskottet. Förlusten innebär inga problem för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	230 700	72 751	933 130	-144 205	1 092 376
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-144 205	144 205	0
Årets resultat				-58 968	-58 968
Belopp vid årets utgång	230 700	72 751	788 925	-58 968	1 033 408

OB

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	788 925
Årets resultat	-58 968
Yttre fond	72 751
<i>Summa</i>	<i>802 708</i>

Förslag till disposition:

Yttre fond innan avsättning	72 751
Balanseras i ny räkning	729 957
<i>Summa</i>	<i>802 708</i>

Bostadsrättsföreningen ska ha en fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan omföra till respektive omföra från för yttre underhåll. Detta beslutar styrelsen i samband med upprättande av årsredovisningen.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

ÖB

RESULTATRÄKNING

1

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 334 391	1 274 188
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 334 391	1 274 188
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 011 987	-1 037 646
Personalkostnader	4	-42 348	-39 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-179 740	-179 740
Summa rörelsekostnader		-1 234 075	-1 256 927
Rörelseresultat		100 316	17 261
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 450	-161 800
Summa finansiella poster		-159 284	-161 466
Resultat efter finansiella poster		-58 968	-144 205
Resultat före skatt		-58 968	-144 205
Årets resultat		-58 968	-144 205

ÖB

BALANSRÄKNING

1

		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 081 336	4 251 421
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 984	38 646
Summa materiella anläggningstillgångar		4 110 320	4 290 067
Summa anläggningstillgångar		4 110 320	4 290 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	148 284
Övriga fordringar		37 423	129 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 669	40 189
Summa kortfristiga fordringar		57 092	317 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		758 925	429 859
Summa kassa och bank		758 925	429 859
Summa omsättningstillgångar		816 017	747 692
SUMMA TILLGÅNGAR		4 926 337	5 037 759

SB

	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	230 700	230 700
Fond för yttre underhåll	72 751	72 751
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>303 451</i>	<i>303 451</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	788 925	933 130
Årets resultat	-58 968	-144 205
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>729 957</i>	<i>788 925</i>
Summa eget kapital	1 033 408	1 092 376
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 3 609 400	3 663 840
Summa långfristiga skulder	3 609 400	3 663 840
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 54 440	54 440
Leverantörsskulder	64 010	46 065
Övriga skulder	36 889	45 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 190	135 398
Summa kortfristiga skulder	283 529	281 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 926 337	5 037 759

3B

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 316	17 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	179 740	179 740
Erhållen ränta	166	334
Erlagd ränta	-159 450	-161 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 772	35 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	260 747	-222 980
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	1 986	-27 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 505	-214 696
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-54 440	-54 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 440	-54 440
Årets kassaflöde	329 065	-269 136
Likvida medel vid årets början	429 860	698 996
Likvida medel vid årets slut	758 925	429 860

SB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), samt BFNAR 2023:1 Kompletterade upplysningar mm i Bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning - Rörelsesen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter

Soliditet - Eget kapital i procent av balansomslutningen

Årsavgift - Totala årsavgiften inkl.debiterade driftkostnader

Skuldsättning - Totala räntebärande skulder/ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande - Justerat resultat/ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Justerat eget kapital - Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i procent av balansomslutningen

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 20 år till 50 år

Inventarier 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

$Soliditet = \frac{Justerat\ eget\ kapital}{Totalt\ kapital}$

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

$\text{Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt} = \frac{\text{Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning}}{\text{yta upplåten med bostadsrätt}}$

$\text{Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter} = \frac{\text{Årsavgifterna}}{\text{totala rörelseintäkter}}$

$\text{Skuldsättning per kvadratmeter} = \frac{\text{De räntebärande skulderna}}{\text{ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt}}$

$\text{Sparande per kvadratmeter} = \frac{\text{justerat resultat}}{\text{ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt}}$

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

$\text{Årets resultat} + \text{årets avskrivningar} + \text{årets utrangeringar} + \text{kostnadsfört planerat underhåll}$

$\text{Räntekänslighet} = \frac{\text{Räntebärande skulder}}{\text{årsavgifter}}$

$\text{Energikostnad per kvadratmeter} = \frac{\text{Kostnad för uppvärmning, el och vatten}}{\text{ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt}}$

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024/2025	2023/2024
	Årsavgifter	884 188	802 341
	Hyra lokaler	257 717	288 662
	Garage	74 000	66 480
	Balkongtillägg	58 500	58 500
	Kabel-TV	72 000	67 200
	Vakanta objekt	-12 000	-9 000
	Öresutjämning	-14	5
	Summa	1 334 391	1 274 188
Not 3	Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
	Elavgifter	42 558	36 488
	Värmeavgifter	438 119	420 723
	Vattenavgifter	47 738	53 027
	Renhållning	27 099	25 871
	Reparation och underhåll	74 400	52 720
	Extra Underhåll	49 552	109 763
	Övriga fastighetskostnader	–	3 947
	Fastighetsskatt	42 362	42 362
	Försäkringar	38 722	33 227
	Kabel TV	78 198	76 332
	Snöröjning och sandning	10 664	34 908
	Förvaltningskostnader	33 442	33 734
	Fastighetsskötsel	115 095	107 821
	Div övriga kostnader	7 379	6 723
	Förbrukningsinventarier	6 659	–
	Summa	1 011 987	1 037 646
Not 4	Personalkostnader	2024/2025	2023/2024
	Arvode till styrelse	30 000	30 000
	Arvode till revisorer	4 000	4 000
	Sociala avgifter	8 348	5 541
	Summa	42 348	39 541

Not 5	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	7 146 934	7 146 934
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omräkningsdifferenser	-1	-
	Utgående anskaffningsvärden	7 146 933	7 146 934
	Ingående avskrivningar	-2 895 513	-2 725 440
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-170 078	-170 078
	Omräkningsdifferenser	-6	5
	Utgående avskrivningar	-3 065 597	-2 895 513
	Redovisat värde	4 081 336	4 251 421
	Taxeringsvärde byggnader	8 056 000	8 056 000
	Taxeringsvärde mark	2 539 000	2 539 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	117 854	117 854
	Utgående anskaffningsvärden	117 854	117 854
	Ingående avskrivningar	-79 208	-69 546
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 662	-9 662
	Utgående avskrivningar	-88 870	-79 208
	Redovisat värde	28 984	38 646

Not 7	Långfristiga skulder				
		Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Stadshypotek 247910	4,180	280130	15 000	853 750
	Stadshypotek 228986	4,390	271030	14 440	610 090
	Stadshypotek 266549	4,350	270430	25 000	2 200 000
	Summa			54 440	3 663 840
	Varav kortfristig del				54 440
	Varav långfristig del				3 609 400

Not 8	Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
	Fastighetsinteckningar	5 406 700	5 406 700
	Summa ställda säkerheter	5 406 700	5 406 700

EB

UNDERSKRIFTER

Avesta 2025-10-22



A Cornelia F Spång Gustafsson



Mats Karlsson



Mikael Söderholm



Eva Jansson



Sajra Kadunic

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-23



Örjan Bengs
Revisor

Jag anser att de revisionsbevis Jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta 2025-10-23



Örjan Bengs

Av bostadsrättsföreningen utsedd revisor.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Föreningens namn Organisationsnummer 782200-0649

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Siken, Avesta*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar: Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Siken, Avesta för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.