

Bostadsrättsföreningen Biet
Organisationsnummer: 779000-0702

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-4
- resultaträkning	5-6
- balansräkning	7-8
- noter	9-12
- kassaflödesanalys	13
- styrelsens underskrift	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse – Bostadsrättsförening Biet

Verksamhetsår 2025

Allmänt

Föreningens namn: Bostadsrättsföreningen Biet

Organisationsnummer 779000-0702

Säte: Fagersta

Antal lägenheter: 54 lägenheter 1 lokal

6 st	1 rum o kokvrå	6 st	1 rum o kök
23 st	2 rum o kök	16 st	3 rum o kök
1 st	4 rum o kök (lokal)	3 st	5 rum o kök

Totalytan är 3 262 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.

Garage- och parkeringsplatser: 20 garageplatser 11 parkeringsplatser och 10 gästparkeringar

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta föreningens fastigheter och upplåta bostäder åt medlemmarna.

Styrelse och revisorer

Ordförande: Britta Danielsson

Sekreterare: Solveig Svanström

Ledamöter: Janne Mäkipelkola, Peter Almqvist (avgått under året) Sirkka Talonen Virtanen

Suppleanter: Danjel Andersson, Anu Mäkipelkola

Revisor: Laila Bosell

Antal protokollförda styrelsemöten: 10

Förvaltning

Ekonomisk: Redovisningstjänst Nors gårde, Carina Holst Norrlén

Fastighetsskötsel: Granströms Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser

Fastighetsunderhåll

Förteckning över föreningens avtal och underhåll har sammanställts och kommer att uppdateras löpande.

Under vår-höst arbetas med föreningens ute- och innemiljö. Blommor och bänkar placeras vid entréer och på gården, samt skötsel av fågelbad för att bidra till en trivsam boendemiljö.

Utfört underhåll

Serviceavtal med VB Energi avseende fjärrvärmecentral.
Asfaltering och målning av parkeringsplatser/gård
Byte av gavelfönster
Installation och byte av bastuaggregat.
Brandsläckare placerade utanför hissen, källarplan.
Inventering och märkning av källarförråd.
Byte av dörrkod i januari 2025
Ansökan och tillstånd, från lokal till bostad, lgh 0901.
Installation av jordfelsbrytare vid gårdens utebelysning
Spolning av dagvattenbrunnar (7 stycken)
Justering av källar- och branddörrar har utförts i syfte att förbättra brandsäkerheten och säkerställa att dörrarna stängs korrekt. Detta har medfört att dörrarna numera är tyngre att öppna än tidigare.

Planerat underhåll

Byte av källarlampor, låghus.
Byte till nya 2 st luftvärmepumpar i termogaragerna.
Installation av plats för 3 elbilsladdare
Översyn av förutsättningar för försäljning eller uthyrning av lokal 0902 som är outhyrd sedan oktober 2025.
Ny sopuppsortering enligt gällande krav, senast 1 januari 2027

Medlemsinformation

Information till medlemmarna har skett genom informationsblad vid postboxar samt direktkontakt vid behov. Under året har föreningen bland annat arbetat med:

- Utskick av föreskrifter och ordningsregler bl.a. för garage och tvättstugan,
- Glöggmingel för alla boenden i föreningen
- Containrar för större föremål tillgänglig vid två tillfällen på våren och en gång på hösten.
- Bredbandsinstallation i augusti, Tele2.
- Föreningens expedition har varit öppen för medlemmar en gång per månad januari-april och oktober-december (kl. 17-18).

Ekonomi

Antal överlåtelse: 4 stycken
Överlåtelseavgift: 1400 kr vid försäljning av bostadsrätt som köparen betalar

Föreningens ekonomi har varit stabil och redovisas närmare i årsredovisningen.

Tack

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för gott samarbete under året samt till leverantörer och samarbetspartners för utfört arbete.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt (årsavgiften innefattar även balkongavgift)	675	662	647
Skuldsättning per m2	1 890	1 868	1 904
Sparande per m2	102	82	141
Räntekänslighet	3	3	3
Energikostnad per m2	221	206	186

Resultat och ställning

Föreningens resultat efter finansiella poster uppgår till en förlust med 151 048 kronor, vilket är något sämre än föregående år. Högre kostnader för driften i form av värme som ökat med 17% samt en sättning, "slukhål", på parkeringen invid höghuset som har kostat 170 tkr att återställa. Den kostnaden föreslås utnyttjas mot yttre fonden för underhåll.

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 757 936
Årets resultat	-151 048
Reservering till yttre fond 5% av årsavgiften	<u>-98 495</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 508 393

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre reservfonden reserveras, utöver stadgarna	0
att av yttre fonden utnyttjas	170 325
att i ny räkning överförs	<u>2 338 068</u>
	2 508 393

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Nettoomsättning		2 299 155	2 210 278
- varav inbetalning till fond för inre underhåll		-43 363	-42 091
Övriga rörelseintäkter	2	<u>24 200</u>	<u>27 333</u>
Summa intäkter		2 279 992	2 195 520
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Vatten		-118 948	-117 869
Fjärrvärme		-508 706	-434 921
Elektricitet		-91 724	-120 816
Renhållning		-92 071	-100 964
Snöröjning/sandning		-66 073	-102 236
Underhåll grönytor		-10 023	-15 830
Sotning och ventilation		0	-58 651
Reparation och underhåll		-316 199	-242 734
Fastighetsskötsel inlejda		-184 800	-172 169
Kabel-TV		-47 604	-49 336
Bredband		-39 531	0
Fastighetsförsäkring		-66 152	-64 267
Fastighetsavgift		<u>-30 618</u>	<u>-32 130</u>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 572 449	-1 511 923
Övriga externa kostnader			
Hyra och el expeditionen		-25 201	-23 170
Hyra och el uthyrningslägenhet		-22 143	-20 913
Styrelse- och revisionsarvoden		-51 000	-51 000
Ekonomiska förvaltningskostnader		-79 123	-52 595
Övriga externa kostnader		-17 674	-38 181
Personalkostnader		<u>-106 829</u>	<u>-112 811</u>
Summa övriga externa kostnader		-301 970	-298 670
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-314 535	-301 565
Resultat före finansiella poster		91 038	83 362

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		525	14 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-242 611</u>	<u>-218 624</u>
Summa resultat från finansiella poster		-242 086	-204 005
Årets resultat		-151 048	-120 643
Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen			
- Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		-151 048	-120 643
- Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		170 325	85 723
- Reservering av medel till fond för yttre underhåll 5% av årsavgiften		-98 495	-95 626
- Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		0	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-79 218	-130 546

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	10 425 366	10 707 337
Inventarier och anläggningar	5	<u>175 906</u>	<u>208 470</u>
		10 601 272	10 915 807
Summa anläggningstillgångar		10 601 272	10 915 807
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	2 536
Kortfristiga fordringar		2 615	0
Förutbetalda kostnader		<u>40 937</u>	<u>45 697</u>
		43 552	48 233
<u>Kassa och bank</u>		<u>452 856</u>	<u>283 683</u>
Summa omsättningstillgångar		496 408	331 916
Summa tillgångar		11 097 680	11 247 723
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		141 265	141 265
Fond för yttre underhåll		1 424 529	1 414 626
Reservfond		<u>60 570</u>	<u>60 570</u>
		1 626 364	1 616 461

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		2 757 936	2 888 484
Årets resultat		<u>-151 048</u>	<u>-120 643</u>
		2 606 888	2 767 841
Summa eget kapital		4 233 252	4 384 302
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>6 028 423</u>	<u>5 979 479</u>
Summa långfristiga skulder		6 028 423	5 979 479
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	136 056	116 056
Skulder till brfmedlemmarna (inre fond)		329 246	327 231
Leverantörsskulder		123 530	205 180
Checkräkningskredit	8	0	0
Övriga kortfristiga skulder		16 291	19 047
Förskottsbetalda hyror		175 023	168 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>55 859</u>	<u>47 885</u>
Summa kortfristiga skulder		836 005	883 942
Summa eget kapital och skulder		11 097 680	11 247 723
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 908 000	6 908 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr o m räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30 upprättas årsredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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 reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	100 år
Fasad	50 år
Hiss	50 år
Fönster	50 år
Badrum (helt avskrivna)	25 år
Dörrar	50 år
Inglasade balkonger	50 år
Yttertak	50/20 år
Markanläggning	20 år
Fjärrvärmeanläggning	20 år
Inventarier	5-10 år

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt värde.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra antennenläggning på tak	20 000	19 504
Återbäring försäkring	0	7 829
Överlåtelseavgift vid försäljning lägenhet	<u>4 200</u>	<u>0</u>
Totalt	24 200	27 333

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	242 611	218 624
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>-525</u>	<u>-14 619</u>
Totalt	242 086	204 005

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	18 865 390	18 217 390
Inköp	0	648 000
Försäljningar och utrangeringar	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 865 390	18 865 390
Ingående avskrivningar	-8 158 053	-7 889 052
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-281 971</u>	<u>-269 001</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 440 024	-8 158 053
Utgående restvärde enligt plan	10 425 366	10 707 337
Taxeringsvärde byggnader i Sverige	6 400 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark i Sverige	3 806 000	2 910 000

Not 5 Inventarier och anläggningar

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	438 178	438 178
Årets förändringar		
-Inköp	0	0
-Försäljningar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 178	438 178
Ingående avskrivningar	-229 708	-197 144
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	0	0
-Avskrivningar	<u>-32 564</u>	<u>-32 564</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 272	-229 708
Utgående restvärde enligt plan	175 906	208 470

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2024-12-31	141 265	60 570	1 414 626	2 888 482	-120 643	4 384 300
Ianspråktagande yttre fond	0	0	-85 723	85 723	0	0
Avsättning yttre fond	0	0	95 626	-95 626	0	0
Föregående års resultat	0	0	0	-120 643	120 643	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-151 048</u>	<u>-151 048</u>
Eget kapital 2025-12-31	141 265	60 570	1 424 529	2 757 936	-151 048	4 233 252

Not 7 Upplåning

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	6 028 423	5 979 479
Summa	6 028 423	5 979 479
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	136 056	116 056
Summa	136 056	116 056
Summa räntebärande skulder	6 164 479	6 095 535
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	5 484 199	5 515 255


Not 8 Checkräkningskredit

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-30</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till Ej utnyttjad	500 000	500 000

Kassaflödesanalys	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel vid årets ingång	283 683	816 059
Månadsavgifter	2 291 715	2 202 718
Avsättning inre fond	- 43 363	- 42 091
Övriga rörelseintäkter	31 640	34 893
Vinst vid försäljning lägenhet	0	0
Minskning av fordringar	4 681	64 583
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
Upptagande av nya lån	<u>200 000</u>	<u>0</u>
Summa årets inflöde	2 484 673	2 260 103
Utbetalningar		
Driftskostnader	1 072 347	1 064 805
Underhåll	316 199	301 385
Övriga externa kostnader	348 428	299 462
Personalkostnader	106 829	112 812
Köp av anläggningstillgångar	0	648 000
Räntekostnader	242 086	204 005
Fastighetsskatt	30 618	32 227
Ökning av fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	67 937	13 727
Amortering lån	131 056	116 056
Övriga utbetalningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa årets utflöde	2 315 500	2 792 479
Summan av kassaflödet	169 173	- 532 376
Likvida medel vid årets utgång	452 856	283 683

Fagersta 2026-02-16


Britta Danielsson


Sirkka Talonen Virtanen


Solveig Svanström


Janne Mäkipelkola


Danjel Andersson
styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-16


Laila Bosell

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Biet

779000-0702

Verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad revisor i föreningen får härmed avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen är uppgjord enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt,

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Fagersta 2026-02-26



Laila Bosell