

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fagotten
Org nr: 794700-3591

2025-01-01 – 2025-12-31





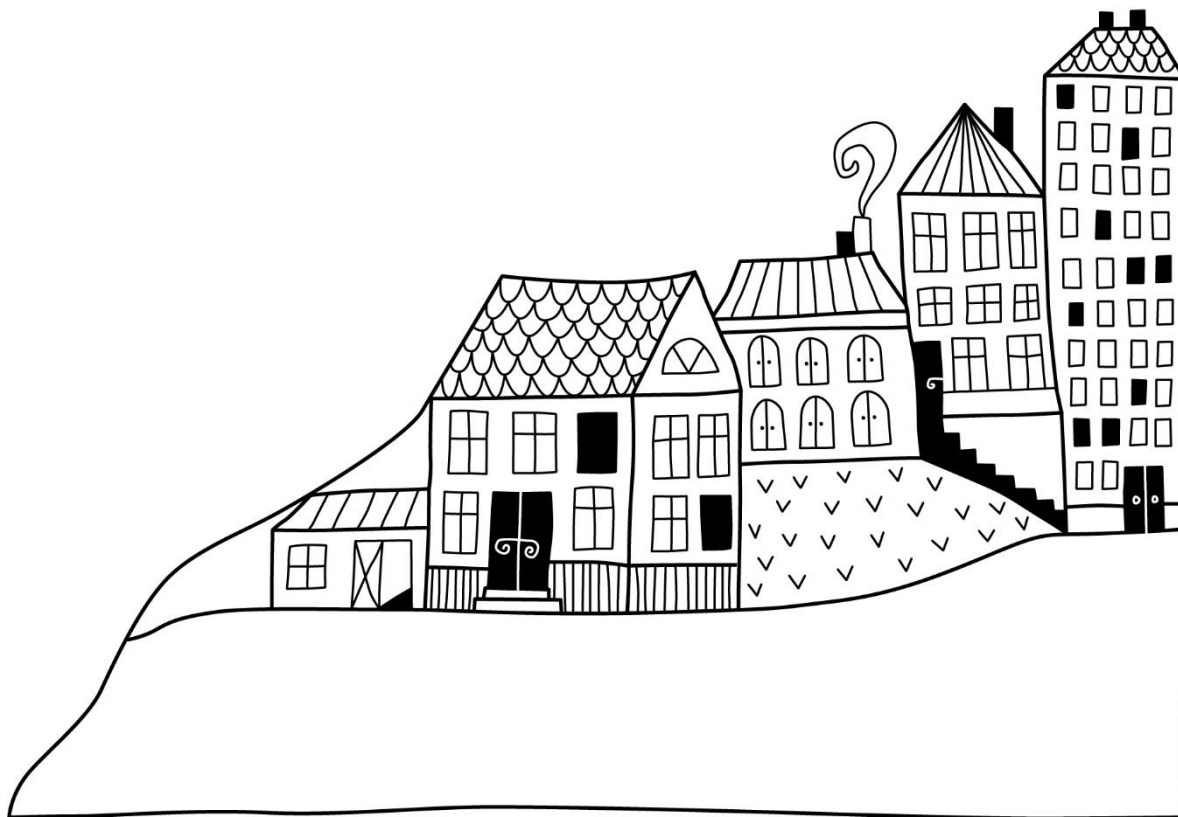
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Fagotten får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 718 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-07-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-07-03 nuvarande stadgar registrerades 2025-02-25.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 863 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 707 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orkestern 4 i Skellefteå kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Dirigentvägen 32-36, 44-54 samt Orkestervägen 46-66, 112-132 i Skellefteå.

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 144 kvm, 48 st förråd. Tvättstugor finns på Dirigentvägen 48 samt Orkestervägen 54 och 120. Hobbyrum/styrelserum ca 16 + 16 kvm finns på Dirigentvägen 36. Styrelselokal/vaktmästeri/uthyrningsrum ca 40 kvm finns på Dirigentvägen 36.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Värmen tillsammans med Brf HSB Orkestern och fr 2025-01-01 Svea hyresfastigheter. Föreningens andel är 1/3-del. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, husvagnsplatser, släpvagnsplatser, mc-garage, panncentral och miljöstugor inom området. Samfälligheten har ett boråd med representanter från alla delägare. Kvartersgård finns på Dirigentvägen 6a, gym finns på Dirigentvägen 12(hyresfastigheternas) . Miljöstugor finns 2 st på Dirigentvägen samt 3 st på Orkestervägen. En gemensam lekpark gjordes klar under 2020.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten ägs av föreningen.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	17
1 rum och kök	20
2 rum och kök	92
3 rum och kök	75

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	4	stor carport
Antal garage	95	vanlig carport
Antal garage	10	carport med laddbox
Antal p-platser	64	mv-platser

Total tomtarea 7 607 m²

Total bostadsarea 12 988 m²

Årets taxeringsvärde 108 714 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 569 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterade senast i oktober 2025.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 20 034 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 668 tkr (51 kr/ m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 844 tkr (65 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2004	
Byte ytskikt yttertak,måln balkongplåtar Ork 46-66	2005	
Målning och rostbehandling av entrétak	2005	
Byte ytskikt yttertak Ork 112-132, Dir 32-36,44-54	2006	
Rensning och besiktning av stammar(i gott skick av plast med hög kvalitet)	2007	
Radonmätning	2008	
Byte entrédörrar	2009	
Upprustning innergårdar Orkv 46-66, 112-132	2010	
Fastighetsboxar	2011	
Byte balkongplåtar Orkv 112-132	2011	
Målning av carportar Dirigentv	2011	
Lekparkerna rustas upp	2012	
Byte av balkongplåtar på Orkv 46-66, Dirv 32-54	2012	
Obligatorisk vent-kontroll , rens, justering luftkanaler	2012	vart 6:e år
Utökning antalet besöksparkeringar Ork 112-132	2012	
Målning av carportar, Orkv 46-66	2013	
Målning av carportar, Orkv 112-132	2014	
Byte av lås och lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2014	
Förebyggande våtrumsbesiktning samt åtgärder	2014-2016	
Armaturer i trapphus	2015	
Vindisolering	2015	
Värmeanläggning, torktumlare	2015	
Behandling av trapphusgolv	2014	
Inglasning balkonger	2016-2018	
Gemensam lekpark Sjungande Dalen	2019-2020	
Ny motorvärmарutrustning	2019-2020	
Ventilationsrengöring, OVK, varmvattenväxlare	2019	
Huskropp utvändigt	2020	
Övernattningsrum, kvartersgård, OVK-åtgärder	2021	
Cykelskjul, borttag lekplatser, carportfasad	2021	
Tvättstugor, paviljonger, carportfasad	2022	
Åtgärd badrum efter statuskontroll	2020-2023	
10 laddplatser för bilar	2022	
Installationer	2023	
Tvättstuga	2024	
Installationer (relining avlopp, taggsystem	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	125 628
Installationer	35 210
Huskropp utvändigt	8 925
Markytor	60 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Nilsson	Ordförande	2026
Maria Saverstam	Sekreterare	2026
Ann Lidberg	Vice ordförande	2027
Tage Markusson	Ledamot	2026
Thomas Hofgaard	Ledamot	2027
Benjamin Stenlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Burman	Suppleant	2026
Tomas Rönnblom	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Revisor	2026
Mikael Winterkvist	Föreningsrevisor	2026
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Håkan Carlberg	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Solveig Teglund	2026	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Vid extra föreningsstämmen den 22 januari 2025 beslutade stämman enhälligt att anta de nya stadgarna, Riksbyggens normalstadgar (andra beslutet).



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 260 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 260 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga upplåtna. Kommunen äger lägenhet 13, 23 och 125.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 432	11 924	11 021	10 613	10 446
Rörelsens intäkter	12 433	11 928	11 061	10 645	10 531
Resultat efter finansiella poster*	844	1 004	-691	-224	535
Årets resultat	844	1 004	-691	-224	535
Resultat exkl avskrivningar	2 707	2 820	669	1 136	1 840
Balansomslutning	43 873	43 311	36 216	38 082	38 578
Årets kassaflöde	2 243	762	-1 117	-491	1 134
Soliditet %*	14	12	12	13	13
Likviditet %	26	44	28	40	124
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	885	860	797	775	764
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	572	539	666	562	488
Energikostnad kr/kvm*	285	261	253	229	223
Underhållsfond kr/kvm	759	712	655	516	422
Reservering till underhållsfond kr/kvm	65	65	154	154	154
Sparande kr/kvm*	226	225	66	148	222
Ränta kr/kvm	75	69	44	44	46
Skuldsättning kr/kvm*	2 714	2 790	2 255	2 330	2 406
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 714	2 790	2 255	2 330	2 406
Räntekänslighet %*	3,1	3,2	2,8	3,0	3,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	714 405	0	0	9 243 101	-5 683 601	1 003 978
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 003 978	-1 003 978
Reservering underhållsfond				844 000	-844 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-229 763	229 763	
Årets resultat						844 341
Vid årets slut	714 405	0	0	9 857 338	-5 293 860	844 341

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 679 624
Årets resultat	844 341
Årets fondreservering enligt stadgarna	-844 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 763
Summa	-4 449 519

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 449 519**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 431 886	11 923 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	4 097
Summa		12 432 666	11 927 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 652 694	-7 095 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-991 442	-963 888
Personalkostnader	Not 6	-127 364	-137 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 862 536	-1 816 188
Summa rörelsekostnader		-10 634 036	-10 013 096
Rörelseresultat		1 798 630	1 914 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 946	12 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-977 235	-923 318
Summa finansiella poster		-954 289	-910 634
Resultat efter finansiella poster		844 341	1 003 978
Årets resultat		844 341	1 003 978



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 442 060	36 206 045
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 771 635	1 870 186
Summa materiella anläggningstillgångar		36 213 695	38 076 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	306 000	306 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 097 001	2 097 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 403 001	2 403 001
Summa anläggningstillgångar		38 616 696	40 479 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 667	118
Övriga fordringar	Not 15	16 733	16 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	719 442	541 273
Summa kortfristiga fordringar		739 842	557 769
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 516 888	2 273 958
Summa kassa och bank		4 516 888	2 273 958
Summa omsättningstillgångar		5 256 730	2 831 726
Summa tillgångar		43 873 426	43 310 958



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	714 405	714 405
Fond för yttre underhåll	9 857 338	9 243 101
Summa bundet eget kapital	10 571 743	9 957 506
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 293 861	-5 683 601
Årets resultat	844 341	1 003 978
Summa fritt eget kapital	-4 449 519	-4 679 624
Summa eget kapital	6 122 224	5 277 882
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 770 661
Summa långfristiga skulder	17 770 661	27 632 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 479 617
Leverantörsskulder	Not 19	945 986
Skatteskulder	Not 20	44 548
Övriga skulder	Not 21	70 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 440 289
Summa kortfristiga skulder	19 980 541	10 401 077
Summa eget kapital och skulder	43 873 426	43 310 958



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 798 630	1 914 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 862 536	1 816 188
	3 661 166	3 730 800
Erhållen ränta	22 946	12 684
Erlagd ränta	-951 049	-911 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 733 063	2 832 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-182 073	-19 900
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	678 349	-867 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 229 340	1 944 442
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-8 129 584
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 129 584
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 007 372	-1 053 052
Upptagna lån	20 963	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-986 409	6 946 948
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 242 930	761 806
Likvida medel vid årets början	2 273 958	1 512 151
Likvida medel vid årets slut	4 516 888	2 273 958



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förändring i årsredovisningen BRF - uppdelning av intäkter

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, balkonger	Komponent	45
Byggnader, elinstallationer	Komponent	27
Byggnader, entrépartier	Komponent	30
Byggnader, fasad	Komponent	30
Byggnader, fönster	Komponent	39
Byggnader, stomme	Komponent	75
Byggnader, tak	Komponent	29
Byggnader, inre ytskikt	Komponent	30
Byggnader, ventilation	Komponent	16
Byggnader, dörrar invändiga	Komponent	35
Byggnad, vatten o avlopp	Komponent	46
Byggnad, relining	Komponent	50
Byggnad, värmesystem	Komponent	31
Anslutningsavgifter	Linjär	15
Markanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 075 644	9 782 292
Hyror, lokaler	31 800	32 550
Hyror, p-platser	773 285	630 063
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 216	-5 145
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 082	-39 931
Elavgifter	444 266	413 632
Balkonginglasning	1 012 320	1 012 320
Övriga ersättningar, överlåtelse, pant	42 400	36 344
Övernattningsrum	15 000	7 800
Andrahandsuthyrningar och påminnelseavgifter	59 369	48 739
Gym intäkter, tvättstugetaggar	3 100	5 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-53
Summa nettoomsättning	12 431 886	11 923 611

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	780	4 097
Summa övriga rörelseintäkter	780	4 097

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-229 763	-108 432
Reparationer	-568 768	-582 931
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-326 940	-293 400
Samfällighetsavgifter Samfälligheten Värmen	-1 626 048	-1 632 885
Försäkringspremier	-273 266	-243 982
Kabel- och digital-TV	-541 248	-513 992
Pcb/Radonsanering	-45 994	0
Återbäring från Riksbyggen	2 800	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 922	0
Serviceavtal	-14 850	-4 950
Bevakningskostnader	-3 141	0
Snö- och halkbekämpning	0	-14 332
Förbrukningsinventarier	-12 128	-9 334
Vatten	-1 294 562	-1 008 086
Fastighetsel	-484 042	-512 360
Uppvärmning	-1 922 638	-1 874 712
Sophantering och återvinning	-2 738	0
Utemiljö extra	0	-7 974
Förvaltningsarvode drift	-304 447	-290 108
Summa driftskostnader	-7 652 694	-7 095 899

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	-12 500	-7 600
Förvaltningsarvode administration och skötsel	-732 870	-713 098
IT-kostnader	-28 052	-28 053
Arvode, yrkesrevisorer	-30 925	-48 600
Övriga försäljningskostnader	-20 184	0
Övriga förvaltningskostnader	-56 704	-46 779
Kreditupplysningar	0	-346
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 537	-39 823
Representation	-5 960	0
Kontorsmateriel	-1 725	0
Telefon och porto	-1 503	-1 490
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-99	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-17 136	-17 136
Konsultarvoden	-36 839	-36 607
Bankkostnader	-10 436	-8 481
Övriga externa kostnader	-973	-15 874
Summa övriga externa kostnader	-991 442	-963 888

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-23 150	-23 900
Sammanträdesarvoden	-34 272	-34 937
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 444	-59 721
Sociala kostnader	-17 498	-18 564
Summa personalkostnader	-127 364	-137 122

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar, samf Värmen	0	-95 410
Avskrivning Byggnader	-1 745 429	-1 632 690
Avskrivning Markanläggningar	-18 556	-18 556
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 125	-18 151
Avskrivning Installationer	-85 426	-51 381
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 862 536	-1 816 188



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 119	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	10 451	12 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	96
Övriga ränteintäkter skattekonto	355	389
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 946	12 684

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-977 196	-893 943
Övriga räntekostnader	-39	0
Övriga finansiella kostnader	0	-29 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-977 235	-923 318



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 682 897	16 179 387
Mark	575 000	575 000
Anslutningsavgifter	918 875	918 875
Omklassificering byggnader, från tillkommande utgifter	0	32 987 600
Markanläggning	593 063	593 063
	58 769 835	51 253 925
Årets anskaffningar		
Byggnader, relining	0	7 515 910
	0	7 515 910
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 769 835	58 769 835
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 163 191	-11 320 378
Anslutningsavgifter	-918 875	-918 875
Tillkommande utgifter (ihoplagt med byggnad -24)	0	-8 210 123
Markanläggningar	-481 724	-463 168
	-22 563 790	-20 912 544
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 745 429	-1 632 690
Årets avskrivning markanläggningar	-18 556	-18 556
	-1 763 985	-1 651 246
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 327 775	-22 563 790
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 442 060	36 206 045
Varav		
Byggnader	33 774 277	35 519 706
Mark	575 000	575 000
Markanläggningar	92 782	111 339
Taxeringsvärden		
Bostäder	108 714 000	97 800 000
Totalt taxeringsvärde	108 714 000	97 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>86 114 000</i>	<i>80 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 600 000</i>	<i>17 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	782 245	782 245
Installationer	1 962 257	600 458
	2 744 502	1 382 703
Årets anskaffningar		
Installationer, taggsystem	0	1 361 799
	0	1 361 799
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 744 502	2 744 502
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-742 870	-724 719
Installationer	-131 446	-80 065
	-874 316	-804 784
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 125	-18 151
Installationer	-85 426	-51 381
	-98 551	-69 532
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-755 995	-742 870
Installationer	-216 872	-131 445
	-972 867	-874 315
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 771 635	1 870 187
Varav		
Inventarier och verktyg	26 250	39 375
Installationer	1 745 385	1 830 812

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	306 000	306 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	306 000	306 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i Samfälligheten Värmen	2 097 001	2 097 001
Summa andra långfristiga fordringar	2 097 001	2 097 001



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 567	18
Kundfordringar	100	100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 667	118

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 733	16 378
Summa övriga fordringar	16 733	16 378

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	291 153	273 266
Förutbetalt förvaltningsarvode	191 384	185 065
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 179	73 042
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 725	9 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	719 442	541 273

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	1 984 666	1 012 130
Swedbank swishkonto	30 148	12 526
Transaktionskonto	2 502 074	1 249 302
Summa kassa och bank	4 516 888	2 273 958



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	35 250 278	36 236 687
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 849 250	-7 782 187
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-630 367	-822 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 770 661	27 632 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-05-09	4 225 000,00	-4 192 500,00	32 500,00	0,00
SWEDBANK	2,15%	2026-04-24	5 394 000,00	0,00	124 000,00	5 270 000,00
SWEDBANK	4,58%	2026-10-23	4 156 250,00	0,00	125 000,00	4 031 250,00
SWEDBANK	2,93%	2026-10-23	7 698 000,00	0,00	150 000,00	7 548 000,00
SWEDBANK	1,45%	2027-01-25	4 821 250,00	0,00	145 000,00	4 676 250,00
SBAB	2,81%	2027-05-11	0,00	4 192 500,00	41 926,00	4 150 574,00
SWEDBANK	3,56%	2027-06-23	3 960 000,00	0,00	80 000,00	3 880 000,00
SWEDBANK	3,15%	2028-01-25	1 772 309,00	0,00	37 707,00	1 734 602,00
SWEDBANK	3,15%	2028-01-25	1 784 878,00	0,00	50 276,00	1 734 602,00
SWEDBANK	1,34%	2029-02-23	2 425 000,00	0,00	200 000,00	2 225 000,00
Summa			36 236 687,00	0,00	986 409,00	35 250 278,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 16 849 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	521 124	406 983
Ej reskontraförda leverantörsskulder	424 862	13 857
Summa leverantörsskulder	945 986	420 840

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	44 548	11 008
Summa skatteskulder	44 548	11 008

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	50 871	0
Skuld för moms	-4 016	-5 534
Skuld sociala avgifter och skatter	23 246	24 570
Summa övriga skulder	70 101	19 036



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	126 505	100 319
Upplupna driftskostnader	0	573
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 099	104 828
Upplupna elkostnader	55 413	68 150
Upplupna värmekostnader	221 270	221 729
Upplupna revisionsarvoden	31 875	32 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	135 312
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	991 378	682 394
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 440 289	1 345 506

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

Not Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av den digitala signaturen

Carin Nilsson
Ordförande

Maria Saverstam

Ann Lidberg

Thomas Hofgaard

Tage Markusson

Benjamin Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren

Mikael Winterkvist
Förtroendevald revisor





Verification

Document ID 09222115557574074011

Document

Årsredovisning 251231 Brf Fagotten

Main document

26 pages

Initiated on 2026-03-30 08:52:58 CEST (+0200) by André Söderlund (AS)

Finalised on 2026-04-08 15:10:48 CEST (+0200)

Initiator

André Söderlund (AS)

Riksbyggen

andre.soderlund@riksbyggen.se

Signatories

Carin Nilsson (CN)

ID number 4102208529

carin.nilsson.cn@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CARIN NILSSON"

Signed 2026-03-30 12:24:04 CEST (+0200)

Ann Lidberg (AL)

ID number 5403137804

ann.lidberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN LIDBERG"

Signed 2026-03-30 09:20:56 CEST (+0200)

Maria Saverstam (MS)

ID number 198202218585

maria_saverstam@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Aina Maria Rebecka Saverstam"

Signed 2026-03-30 16:35:03 CEST (+0200)

Thomas Hofgaard (TH)

ID number 195605206951

hofgaardthomas@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KNUT THOMAS HOFGAARD"

Signed 2026-03-30 08:59:54 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574074011

Benjamin Stenlund (BS)

ID number 199211010856

benjamin.stenlund@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "BENJAMIN STENLUND"

Signed 2026-03-30 09:28:59 CEST (+0200)

Tage Markusson (TM)

ID number 19520814-8519

markussontage@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Tage Marcus Markusson"

Signed 2026-03-30 10:31:52 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)

ID number 198906178580

mimmi.lindgren@brightab.se



The name returned by Swedish BankID was "Mimmi Josefin Lindgren"

Signed 2026-04-08 15:10:48 CEST (+0200)

Mikael Winterqvist (MW)

ID number 196103301252

mikael@winterkvist.com



The name returned by Swedish BankID was "STIG MIKAEL WINTERKVIST"

Signed 2026-03-30 16:38:10 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

