

Årsredovisning för  
**BRF Fagerstahus nr 3**  
779000-1627

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fagerstahus 3, 779000-2318, med säte i Fagersta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

#### Fastigheten

Föreningens fastigheten Skarpåsen1 i Fagersta byggdes år 1945.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna

Sjövägen 17 A/B, 19 A/B, 21 A/B, 23 A/B, 25 A/B och Parkvägen 21 A/B.

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande:

2 lgh	1 r.o.k.	81 m <sup>2</sup>
35 lgh	2 r.o.k.	1870 m <sup>2</sup>
6 lgh	3 r.o.k.	456,5 m <sup>2</sup>
1 lgh	4 r.o.k.	120 m <sup>2</sup>

#### Totalt 44 st lägenheter fördelat på 2527 m<sup>2</sup>

49 st parkeringsplatser med motorvärmare. 4 st gästparkeringar.

Under året har 3st st överlåtelse skett. Vi har gjort en revidering av lägenhetsförteckningen och ändrat informationen. Det finns inte 2535 m<sup>2</sup> utan 2527 m<sup>2</sup> i lägenhetsyta.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Granströms Fastighetservice.

Verksamhetsberättelse:

- " Under året 2023 har föreningen lagt om lån och elavtal.
- " Vi har vidare införskaffat snöskyfflar, flyttat sopkärl ut till Sjövägen.
- " Tvättstugebokningen har bytts ut mot ny.
- " Nya husnummer har bytts ut på några av husen.
- " Vi har fått byta ut 2 stk brunnpumpar som varit undermåligt. Detta samt annat dåligt arbete i förbindelse med dräneringen har gjort att vi har reklamerat arbetet som har utförts.

#### Avgifter och hyror

Under 2023 har vi tyvärr fått höja hyrorna p.g.a. höjde elkostnader samt räntehöjningar.

Som det ser ut i nuläget så kommer förhoppningsvis både räntor och elpriser att sänkas under 2024. I takt med detta kommer vi att sänka hyrorna.

#### Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar.

### Styrelse

Dag Seland	ordförande
Sylvia Myrsell	sekreterare
Mona Parkow	ledamot
Per Malmkvist	ledamot
Niklas Kursu	ledamot

### Suppleanter

Sven-Erik Sjöberg  
Alf Pettersson  
Mikael Eriksson

### Valberedningen

Isabella Malmqvist

Styrelsen har under året hållit 9st protokollförda möten.  
Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor  
Revisor har varit Eva-Lena Trondset och Adele Bernthav  
Revisorsuppleant Ingela Sjöo

Ekonomi  
Föreningen har gjort ett plusresultat på 256 tkr. Det beror främst på elstöd samt de avgiftshöjningar som skett under året.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	2 259 038	2 261 873	2 205 845	2 147 952	2 031 792
Resultat efter finansiella poster	256 531	60 084	47 535	59 591	49 569
Soliditet %	10,5	6,9	6,6	6,1	6,2
Årsavgift av bostadsyta	825	757			
Skuldsättningsgrad, totalyta	2 312	2 467			
Skuldsättningsgrad, bostadsyta	2 371	2 531			
Sparande per m <sup>2</sup>	207	131			
Energikostnad per m <sup>2</sup>	362	325			
Bostadsrätt, andel av intäkt	80%	85%			

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 588 778, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
balanserat resultat	332 247
årets resultat	256 531
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>588 778</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter		2 591 038	2 261 873
		<u>2 591 038</u>	<u>2 261 873</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Kostnader		-1 703 705	-1 623 489
Övriga externa kostnader		-79 290	-155 901
Personalkostnader		-58 077	-12 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-280 387	-280 704
		<u>-280 387</u>	<u>-280 704</u>
<b>Rörelseresultat</b>		469 579	188 990
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-213 048	-128 906
		<u>-213 048</u>	<u>-128 906</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		256 531	60 084
		<u>256 531</u>	<u>60 084</u>
<b>Resultat före skatt</b>		256 531	60 084
		<u>256 531</u>	<u>60 084</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>256 531</b>	<b>60 084</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	6 357 270	6 597 635
Inventarier, verktyg och installationer	5	326 446	366 468
		<u>6 683 716</u>	<u>6 964 103</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 683 716</u>	<u>6 964 103</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		52 553	24 945
Aktuell skattefordran		-3 217	-670
Övriga fordringar		38 462	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 237	30 852
		<u>113 035</u>	<u>55 314</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		160 000	160 000
		<u>160 000</u>	<u>160 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		378 269	228 194
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>651 304</u>	<u>443 508</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 335 020</u>	<u>7 407 611</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		43 905	43 905
Reservfond		133 900	133 900
		177 805	177 805
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		332 247	272 163
Årets resultat		256 531	60 084
		588 778	332 247
<b>Summa eget kapital</b>		766 583	510 052
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 991 856	5 962 106
		5 991 856	5 962 106
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		-	403 608
Leverantörsskulder		176 651	150 448
Skatteskulder		1 875	3 750
Övriga kortfristiga skulder		169 342	188 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 713	188 744
		576 581	935 453
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		7 335 020	7 407 611

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		256 531      60 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		280 387      280 704
		<u>536 918      340 788</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>536 918      340 788</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-57 721      17 388
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		44 735      11 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>523 932      369 297</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 045 813
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 045 813</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		900 000
Amortering av lån		-373 858      -390 108
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-373 858      509 892</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>150 074      -166 624</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>228 194      394 818</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>378 268      228 194</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Avskrivningar**

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

---

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, Fasad, innerväggar, fönster, balkonger mm 40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år
- Inre ytskikt mm 15 år

### Not 2 Rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	252 195	208 571
Fjärrvärme	569 363	518 378
Vatten	116 068	115 980
Renhållning	64 322	54 886
Köpt Fastighetsservice	178 276	167 550
Reparation o underhåll	226 303	76 225
Kabel TV	152 959	153 529
Fastighetsskatt	23 221	25 045



Fastighetsförsäkring	120 998	109 656
<b>Summa</b>	<b>1 703 705</b>	<b>1 429 820</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	213 672	128 910
<b>Summa</b>	<b>213 672</b>	<b>128 910</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 312 278	9 266 465
-Rörelseförvärv	-	1 045 813
Vid årets slut	10 312 278	10 312 278
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 714 643	-3 474 278
-Årets avskrivning	-240 365	-240 365
Vid årets slut	-3 955 008	-3 714 643
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 357 270</b>	<b>6 597 635</b>
<b>Varav mark</b>	<b>485 167</b>	<b>485 167</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	543 630	543 630
	543 630	543 630
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-177 162	-136 823
-Årets avskrivning	-40 022	-40 339
	-217 184	-177 162
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>326 446</b>	<b>366 468</b>

## Not 6 Nyckeltalsdefinitioner

### *Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

### *Årsavgift per m<sup>2</sup>*

total intäkt från bostadsrätt/yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per m<sup>2</sup> & per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt  
Total låneskuld/totalyta || Total låneskuld

### *Sparande per m<sup>2</sup>*

Justerat resultat / totalyta

### *Räntekänslighet*

Total låneskuld/ total intäkt från bostadsrätt

### *Energikostnad per m<sup>2</sup>*

Energikostnad(Värme, el, vatten) / totalyta

### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgiften / totala intäkter

## **Underskrifter**

Ort (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Dag Seland  
Styrelseordförande

Sylvia Mysell  
Sekreterare

Mona Parkow  
Ledamot

Per Malmkvist  
Ledamot

Niklas Kursu  
Ledamot