

Årsredovisning för
BRF SMÄLTAREN
779000-0082

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-11 |
| Underskrifter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF SMÄLTAREN, org. nr. 779000-0082, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023 i en hjälpande Hands lokal på Dalavägen 55

Verksamheten

Föreningens fastighet, Smältaren 7 i Fagersta byggdes år 1952.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Sturevägen 12A och 12B.

Föreningens 20 lägenheter, varav 1 hyresrätt fördelar sig enligt följande:

| | | |
|--------|----------|----------------------|
| 2 lgh | 1 r.o.kv | 58 m ² |
| 18 lgh | 2 r.o.k | 1 066 m ² |

Sammanlagt 1 124 m²

Föreningen har 1 st lokal på 75 m².

Föreningen har även 12 st P-platser och 3 st garage för uthyrning + 1 st garage till vaktmästaren.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen AB.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet.

Den tekniska förvaltningen har skötts av egen vaktmästare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med mark som innehas med äganderätt. Föreningen är inte en del av en samfällighet och har ingen aktuell underhållsplan för tillfället utan stämmer av från år till år.

Genomförda åtgärder

2008

Fasadrenovering

2009

Klinker i torkrum

Diverse målningsarbeten

Renovering vindsvåning

Byte tak

2010

Renovering vindsvåning

Diverse målningsarbeten

2013

Reparation mur

Nya termostater i alla lägenheter

2014

Genomgång värmesystem

2015

En åkgräsklippare och postboxar har köpts in.

Har även börjat förbereda för byte av lgh dörrar.

2016

Installation av kodlås i ytterdörrar har gjorts.

Lägenhetsdörrarna har bytts ut, bekostades av lgh innehavarna.

2018

En parkering med 2 st parkeringsplatser har påbörjats, 3 st motorvärmare har bytts ut och utemöbler har köpts in.

2019

En parkering med 2 st parkeringsplatser har slutförts, torktumlare och kärlskåp för sophantering har köpts in. OVK besiktning har utförts.

2020

Fjärrvärmecentralen har bytts ut.

2021

Separering av dagvattnet har gjorts, fågelskydd har satts upp och OVK genomförts.

2022

Återställning av gräs och grusytor efter dagvattensepareringen, inköp av ny åkgräsklippare, trimmer, spis, tvättmaskin och bokningstavla till tvättstugan har gjorts. Energideklaration har utförts.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Ny sora torktumlare och tvättmaskin har köpts in. Larm har installerats i källaren.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna / hyrorna höjdes med 5% i januari 2023.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.

Under året har 4 stycken lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ordförande

Mikael Djupenström

Ledamöter

Maarit Kurula

Mari Pettersson

Mariana Taboada Vasquez

José Mamani Mayta

Suppleanter

Edriss Shiszai

Styrelsen har haft 1 st protokollfört möt under året, men däremot täta kontakter via messenger.

Firmatecknare har varit styrelsen, ledamöter 2 i förening.

Revisor

Christer Andersson

Valberedning

Någon valberedning har inte funnits under året.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Ledlampor med sensorer kommer att installeras i källare och trapphus.

Ekonomi

Resultatet blev mycket bättre än förväntan. I budgeten för 2023 var det ett minusresultat på 56 573 men resultatet blev plus 14 543 kr delvis p g a av att vattenskadan inte behövde åtgärdas. Höjning av månadsavgifter / hyror kommer att göras från årsskiftet med 3%.

Budgeten för 2024 visar på ett underskott på 51 144 kr och då är den ändå ganska snäv.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | Belopp i kr 2020 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning | 783 596 | 738 466 | 747 881 | 747 265 |
| Resultat efter finansiella poster | 23 123 | 16 275 | 109 054 | 291 483 |
| Soliditet, % | 47,50 | 44,40 | 46 | 43 |
| Årsavgift per m2 | 510 | 448 | | |
| Skuldsättningsgrad per m2 | 469 | 490 | | |
| Sparande per m2 | 54 | 44 | | |
| Räntekänslighet i % | 1 | 1 | | |
| Energikostnad per m2 | 110 | 108 | | |
| Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF | 680 | 711 | | |
| Bostadrätts andel av intäkter i % | 100 | 93 | | |

Eget kapital

| | Inbetalda isatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat inkl. årets resultat |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|--|
| Belopp vid årets början | 26 900 | 698 350 | 379 886 |
| Årets resultat | | | 14 543 |
| Belopp vid årets slut | 26 900 | 698 350 | 394 429 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|----------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital kronor 394 429 disponeras enligt följande: | |
| balanserat resultat | 379 886 |
| årets resultat | 14 543 |
| Totalt | 394 429 |
| disponeras enligt nedan | |
| överföres i ny räkning | 394 429 |
| Summa | 394 429 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 783 596 | 738 466 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 946 | 4 690 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 785 542 | 743 156 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader & övriga externa kostnader | 4 | -509 210 | -510 755 |
| Personalkostnader | 3 | -92 891 | -97 883 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -105 788 | -90 630 |
| Summa rörelsekostnader | | -707 889 | -699 268 |
| Rörelseresultat | | 77 653 | 43 888 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -54 530 | -27 613 |
| Summa finansiella poster | | -54 530 | -27 613 |
| Resultat efter finansiella poster | | 23 123 | 16 275 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av yttre och inre repfond | | -8 580 | -8 580 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -8 580 | -8 580 |
| Resultat före skatt | | 14 543 | 7 695 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | 14 543 | 7 695 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 1 714 292 | 1 789 669 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 263 850 | 221 783 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 978 142 | 2 011 452 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 2 000 | 2 000 |
| Andra långfristiga fordringar | | - | 13 290 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 | 15 290 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 980 142 | 2 026 742 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 22 308 | 21 889 |
| Övriga fordringar | | 14 508 | 7 003 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 20 046 | 16 527 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 56 862 | 45 419 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 320 754 | 416 470 |
| Summa kassa och bank | | 320 754 | 416 470 |
| Summa omsättningstillgångar | | 377 616 | 461 889 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 357 758 | 2 488 631 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatskapital | | 26 900 | 26 900 |
| Yttre repfond | | 698 350 | 698 350 |
| Summa bundet eget kapital | | 725 250 | 725 250 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 379 886 | 372 191 |
| Årets resultat | | 14 543 | 7 695 |
| Summa fritt eget kapital | | 394 429 | 379 886 |
| Summa eget kapital | | 1 119 679 | 1 105 136 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 1 043 788 | 1 094 608 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 043 788 | 1 094 608 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Inre repfond | | 63 671 | 62 921 |
| Leverantörsskulder | | 63 887 | 161 908 |
| Skatteskulder | | 3 990 | 2 488 |
| Övriga skulder | | 4 356 | 5 679 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 58 387 | 55 891 |
| Summa kortfristiga skulder | | 194 291 | 288 887 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 357 758 | 2 488 631 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | |
| Resultat efter finansiella poster | 14 543 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 105 788 |
| | <u>120 331</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 120 331 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar | -50 820 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 1 847 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -94 597 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -23 239 |
| Investeringsverksamheten | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -72 478 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -72 478 |
| Finansieringsverksamheten | |
| Årets kassaflöde | -95 717 |
| Likvida medel vid årets början | <u>416 471</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 320 754 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar..

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod samt i vissa fall amorteringstakten
Följande avskrivningstider/principer tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|-----------------------------------|------------------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | Enligt amorteringstakt |
| -Större fastighetsinvesteringar | Enligt amorteringstakt |
| -Markanläggningar | 20 |
| -Inventarier | 5-20 |

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per m2, BRF

Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per m2

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som föreningen får intäkter från.

Sparande per m2

Anger hur stort överskott föreningen skapar under ett år, som sedan fördelas på antal m2.

Räntekänslighet

Visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för föreningens räntebärande skulder ökar

Energikostnad per m2

Visar energikostnad per m2 och räknas ut genom att fördela summan av energikostnaden på antal m2.

Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som avser intäkter från bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel i %

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Månadsavgifter | 725 760 | 675 051 |
| Hyra lägenhet | 22 116 | 21 060 |
| Månadsavgifter lokal | 12 600 | 12 000 |
| Garage | 4 560 | 13 650 |
| Parkering | 18 560 | 16 705 |
| Summa | 783 596 | 738 466 |

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Män | 0,2 | 0,2 |
| Kvinnor | - | - |
| Totalt | 0,2 | 0,2 |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar: | 68 780 | 70 764 |
| Summa | 68 780 | 70 764 |
| Sociala kostnader | 24 111 | 27 119 |

Pensionkostnader 2 386 kr (2 374 kr)

Not 4 Driftkostnader & övriga externa kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 39 711 | 41 885 |
| Fjärrvärme | 162 220 | 155 808 |
| Vatten | 43 814 | 41 787 |
| Renhållning | 29 949 | 30 043 |
| Reparationer & underhåll | 72 538 | 77 229 |
| Sotning / OVK | - | - |
| Kabel TV | 34 926 | 31 667 |
| Fastighetsskatt | 13 334 | 13 334 |
| Fastighetsförsäkring | 30 077 | 27 626 |
| Förbrukningsmaterial/material | 22 992 | 40 269 |
| Förluster månadsavgifter | 8 033 | - |
| Redovisningstjänster | 38 676 | 35 162 |
| Bankkostnader | 2 203 | 2 200 |
| Övriga administrativa kostnader | 4 001 | 7 737 |
| Föreningsavgifter | 4 580 | 4 520 |
| Övriga kostnader | 1 467 | 799 |
| Tidningar | 689 | 689 |
| Summa | 509 210 | 510 755 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 3 415 128 | 3 282 827 |
| -Nyanskaffningar | - | 132 301 |
| | <u>3 415 128</u> | <u>3 415 128</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 625 459 | -1 555 793 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -75 377 | -69 666 |
| | <u>-1 700 836</u> | <u>-1 625 459</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 714 292 | 1 789 669 |
| Taxeringsvärde byggnader | 2 914 000 | 2 914 000 |
| Taxeringsvärde mark | 1 001 000 | 1 001 000 |

Not 6 Inventarier och större fastighetsinvesteringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Nyanskaffningar | 342 888 | 298 888 |
| Vid årets slut | <u>415 366</u> | <u>342 888</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -121 105 | -100 141 |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -30 411 | -20 964 |
| Vid årets slut | <u>-151 516</u> | <u>-121 105</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 263 850 | 221 783 |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen | 50 820 | 50 820 |
| Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen | 203 280 | 203 280 |
| Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen | 789 688 | 840 508 |
| Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen | 1 043 788 | 1 094 608 |

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 1 889 300 | 1 889 300 |
| Summa ställda säkerheter | 1 889 300 | 1 889 300 |

Eventualförpliktelser

| | | |
|------------------------------|------|------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|------------------------------|------|------|

Underskrifter

Fagersta 27 mars 2024

Mikael Djupenström
Ordförande

Mari Pettersson
Ledamot

Maarit Kurula
Ledamot

José Mamani Maytaf
Ledamot

Mariana Taboada Vasquez
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Christer Andersson
Extern revisor