

Årsredovisning för  
**BRF DEGELN**  
779000-0249

Räkenskapsåret  
**2022-07-01 - 2023-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DEGELN, 779000-0249, med säte i Fagersta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

### Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 oktober 2022 på Malmen, Fagersta

### Verksamheten

Föreningens fastighet, Smältaren 11 i Fagersta byggdes år 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Dalavägen 45A, 45B, 47A, 47B samt Sturevägen 14A, 14B, 14C.

Föreningens 48 lägenheter, varav 1 hyresrätt fördelar sig enligt följande:

6 lgh	1 r.o.k	240,2 m <sup>2</sup>
16 lgh	2 r.o.k	862,9 m <sup>2</sup>
11 lgh	2,5 r.o.k	724,0 m <sup>2</sup>
2 lgh	3 r.o.k	188,4 m <sup>2</sup>
7 lgh	3,5 r.o.k	739,7 m <sup>2</sup>
6 lgh	4 r.o.k	590,7 m <sup>2</sup>

-----  
**Sammanlagt 3 345,9 m<sup>2</sup>**

Föreningen har 1 st lokal på sammanlagt 210,7 m<sup>2</sup>.  
Föreningen har även 29 st P-platser och 21 st garage.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partners AB  
Bostadsrättsförsäkring för lägenhetsinnehavarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen själva och snöröjningen av Conradsson Schakt & Transport.

### Genomförda åtgärder

#### 1990-talet

Elsanering på vindarna  
Byte av kabelnät till TV, internet & telefon

#### 1995/96

Renovering badrum

#### 1999/2000

Byte av fönster

#### 2001/2002

Byte av termostatventiler i samtliga lägenheter

#### 2005/2006

Montage av ballofixkranar i samtliga kök

#### 2006/2007

Renovering av garageportar

#### 2010/2011

Målning av trapphus  
Byte av lgh dörrar och lås inkl källardörrar

#### 2011/2012

Montering av kodlås i ytterportar

#### 2012/2013

Byte av brandvarnare

#### 2013/2014

Nya väggar har satts upp vid 6 st källardörrar  
All armatur utbytt på vinden

**2014/2015**

Byte av takpannor och läkt på båda husen  
Fasaden har bytts ut på Dalavägen 45  
Dagvattenseparering inkl asfaltering har utförts

**2015/2016**

Stamspolning har gjorts  
Reparationer efter vattenskada samt på balkongdörrar har utförts  
Montering av ballofixkranar i samtliga kök

**2016/2017**

Renovering av WC kassetter har gjorts i alla lägenheter. Byte av cirkulationspump har utförts.  
Planering av balkongbytet har påbörjats.

**2017/2018**

Balkongbytet har fortskridit med avsevärd försening, i nuläget 15 veckor.  
En OVK besiktning samt rensning av inkanaler har gjorts,  
Extra snöräcken satts upp,  
Målning av garageportar har slutförts.  
5 st motorvärmarlådor har bytts ut.

**2018/2019**

Delar av innergården har asfalterats samt anslutning av stuprör på dagvattenledning.  
Energideklaration har utförts.  
Balkongdörrarna har justerats och tätats.  
Röda Korsets lokal har renoverats och det har satts upp 4 st ytterarmaturer.

**2019/2020**

Duvskydd har satts upp över hängränorna.  
Conradsson har återställt gräsytor efter balkongbytet samt grävt ner en brunn för anslutning av dagvatten. Cirkulationspumpen i pannrummet har bytts ut. Brandvarnare har bytts ut i samtliga lägenheter.

**2020/2021**

Bygglov har sökts för renovering av burspråk, Dalavägen 47B samt renovering av balkongbaksidor i torn 6 och 7. Arbetet kommer att påbörjas 2021/2022.

**2021/2022**

Renovering av balkongbaksidor har slutförts, ombyggnad av tvättstuga inkl inköp av nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt spolning av avloppsstammar och årsbesiktning av balkongerna har gjorts.

**Väsentliga händelser under året**

Armaturerna i källare, trapphus och RK lokal har bytts ut. Ombyggnationen av tvättstugan har färdigställts och renovering av burspråk har gjorts. Fastigheterna har anslutits till fiber under året.

**Avgifter och hyror**

Månadsavgifterna / hyrorna har höjts med 4% fr om januari 2023..

**Ägarförhållande, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar.

Under året har 6 stycken lägenhetsöverlåtelse skett. 1 st lägenhet och 1 st lokal fanns i föreningens ägo 2023-06-30.

**Styrelsen samt suppleanter**

**Ordförande**

Taisto Alatalo

**Ledamöter**

Ingemar Lindfors

Karl-Erik Holmström

Stefan Riesser

Ann-Christine Andersson

**Suppleanter**

Linda Normann

Jan Forsberg

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter 2 i förening.

**Revisor**

Jan Hultelid

**Revisorsuppleant**

Vakant

**Valberedning**

Jonny Sjölund och Kurt Sparr

**Förväntad framtida utveckling och underhåll**

Installation av termostatventiler i garagen. Målning av källargångar. Översyn av skyddsrum. Uppsättning av entrétak samt installering av brandvarnarsystem första hand i Röda Korsets lokal. Byte av värmväxlare. Dax för OVK igen. Garantibesiktning av balkonger. Uppfräschning av soprum. Laddstolpar. Märkning av rör. Inköp av flaggstångsbelysning. Se över hur föreningen ska uppfylla det nya lagkravet på fastighetsnära återvinningsstationer som ska vara på plats under 2027.

**Ekonomi**

Ekonomi är fortsatt god, men fjärrvärmens kostnader kommer att öka med 15% från 2024-01-01 så kan behövas ta höjd för det och reglera månadsavgifter/hyror utifrån detta.

Budgeten för 2023/2024 ser ut att gå i hamn och visar ett överskott på 79 302 kr efter en höjning av månadsavgifter/hyror med 2 % från 1/1-2024.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	Belopp i kr 2020-06-30
Nettoomsättning	2 302 804	2 274 692	2 266 081	2 260 298
Resultat efter finansiella poster	345 437	352 749	412 217	329 814
Soliditet %	37	33	30	26

**Eget kapital**

<b>Bundet eget kapital</b>	Inbetalda insatser	Reservfond	Underhållsfond
Ingående balans	138 500	147 500	2 018 315
Disposition av föreg. års resultat			
<b>Vid årets utgång</b>	<b>138 500</b>	<b>147 500</b>	<b>2 018 315</b>
	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>		
Ingående balans	1 092 624		
Årets resultat	317 147		
<b>Vid årets utgång</b>	<b>1 409 771</b>		

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 409 771 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	1 409 771
<b>Summa</b>	<b>1 409 771</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>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Nettoomsättning		2 302 804	2 274 692
		2 302 804	2 274 692
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	2	-1 123 176	-1 142 362
Personalkostnader	3	-211 455	-197 323
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 647	-420 747
<b>Rörelseresultat</b>		520 526	514 260
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 136	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 225	-161 511
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		345 437	352 749
Avsättning till fonder	4	-28 290	-28 290
<b>Resultat före skatt</b>		317 147	324 459
<b>Årets resultat</b>		<b>317 147</b>	<b>324 459</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	8 525 344	8 584 748
Inventarier, verktyg och installationer	6	549 643	443 263
		<u>9 074 987</u>	<u>9 028 011</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 074 987</u>	<u>9 028 011</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		20 046	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 297	74 032
		<u>104 343</u>	<u>74 032</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>938 646</u>	<u>1 291 474</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 042 989</u>	<u>1 365 506</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>10 117 976</u>	<u>10 393 517</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		138 500	138 500
Reservfond		147 500	147 500
Underhållsfond		2 018 315	2 018 315
		2 304 315	2 304 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 092 624	768 164
Årets resultat		317 147	324 459
		1 409 771	1 092 623
<b>Summa eget kapital</b>		3 714 086	3 396 938
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 809 500	6 442 000
		5 809 500	6 442 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre reparationsfond		271 514	265 194
Leverantörsskulder		28 541	25 333
Skatteskulder		15 448	9 148
Övriga kortfristiga skulder		43 228	33 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 659	221 533
		594 390	554 579
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		10 117 976	10 393 517



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	317 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	447 647
	<u>764 794</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>764 794</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar	-632 500
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-30 311
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	39 813
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>141 796</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-494 623
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-494 623</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-352 827</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 291 473</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>938 646</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. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

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

Om tillämpligt. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	25-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

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 50 år
- Dörrar 25 år
- Yttertak 40 år
- Fönster 50 år
- Badrum 30 år
- Balkonger 40 år
- Fasad 50 år
- Ombyggnad tvättstuga 20 år

**Not 2 Drift och övriga externa kostnader**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
El	66 678	58 113
Fjärrvärme	532 613	524 890
Vatten	106 468	123 283
Renhållning	67 138	53 659
Containerhyra	5 481	5 493
Reparation & underhåll	47 317	121 058
Ersättning till revisor	15 688	13 656
Snöröjning	12 270	5 000
Kabel TV	43 532	40 831
Fastighetsskatt	40 476	40 476
Fastighetsförsäkring	74 666	68 907
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	19 752	10 390
Reparationer & underhåll inventarier	11 616	2 085
Redovisningstjänster	57 918	56 508
Övriga administrativa kostnader	14 999	13 334
Övriga kostnader	6 564	4 680
<b>Summa</b>	<b>1 123 176</b>	<b>1 142 363</b>

**Not 3 Anställda och personalkostnader****Medelantalet anställda**

	2022-07-01- 2023-06-30	Varav män	2021-07-01- 2022-06-30	Varav män
Sverige	0,50	0,25	0,50	0,25
<b>Totalt</b>	<b>0,50</b>	<b>0,25</b>	<b>0,50</b>	<b>0,25</b>

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Löner och andra ersättningar:	171 378	167 800
Sociala kostnader	40 077	29 523
(varav pensionskostnader)	2 297	2 067

**Not 4 Avsättning till fonder**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Inre reparationsfond, årets avsättning	28 290	28 290
<b>Summa</b>	<b>28 290</b>	<b>28 290</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 747 061	15 255 811
-Nyanskaffningar	327 875	491 250
Vid årets slut	16 074 936	15 747 061
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 162 313	-6 785 260
-Årets avskrivning	-387 279	-377 053
Vid årets slut	-7 549 592	-7 162 313
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 525 344</b>	<b>8 584 748</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder	10 832 000	10 832 000
Lokaler	798 000	798 000
Varav mark	2 994 000	2 994 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	546 945	263 722
-Nyanskaffningar	166 748	283 223
	713 693	546 945
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-103 682	-59 988
-Årets avskrivning	-60 368	-43 694
	-164 050	-103 682
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>549 643</b>	<b>443 263</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	158 212	390 500
Skulder som förfaller än ett till fem år från balansdagen	632 848	802 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	5 018 440	5 249 500
	<b>5 809 500</b>	<b>6 442 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 739 400	7 739 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 739 400</b>	<b>7 739 400</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

### Resultat efter finansiella tillgångar

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

### Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Fagersta den 9 oktober 2023

Taisto Alatalo  
Styrelseordförande

Stefan Riesser  
Styrelseledamot

Karl-Erik Holmström  
Styrelseledamot

Ann-Christine Andersson  
Styrelseledamot

Ingemar Lindfors  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jan Hultelid  
Godkänd revisor