

Årsredovisning för
BRF Mellangården
779000-0439

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för BRF Mellangården, 779000-0439, med säte i , får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2023 på Ekonomikompaniets kontor på Sveavägen 14B.

Verksamheten

Föreningens fastighet, Dagny 2 i Fagersta byggdes år 1945.
På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Vilhelminavägen 7A,7B och 7C

Föreningens 12 lägenheter, varav 2 hyresrätter fördelar sig på 722 m²
Föreningen har 1 st lokal på sammanlagt 170 m².
Föreningen har även 3 st P-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet.

Den tekniska förvaltningen har skötts av A.Granströms Fastighetservice AB.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med mark som innehas med äganderätt. Föreningen är inte en del av en samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Genomförda åtgärder

2012

Installation av nya kablar till TV/data

2013

Byte av termostater på alla radiatorer

2014

Byte av värmeväxlare

2015

Byte av cirkulationspump

2018

Styrventilerna till värme och varmvatten har bytts ut. Nya kranar med sensorer har installerats i Moskén.

2019

Inköp av en begagnad spis till ena hyreslägenheten och en ny tvättmaskin.

2020

En energideklaration har utförts under året

2021

Nya lägenhetsdörrar, postboxar och nya fönster har installerats

2022

Nya takfönster i vindslägenheterna

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Läckage i ett markrör vilket resulterade i att det blev ett slukhål utanför port 7C. Föreningen var tvungen att åtgärda detta. Blev en dyr historia.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna / hyrorna höjdes med 7 % från 1 oktober 2023.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 11 st medlemmar.
1 st lägenhetsöverlåtelse har skett under året.
2 st lägenheter och 1 st lokal fanns i föreningens ägo 2023-12-31.

Styrelsen samt suppleanter

ordförande

Tobias Persson (1 år kvar)

ledamöter

Mari Pettersson (Omval på 2 år)

Liibaan Mohamod (nyval på 2 år)

suppleant

Margareta Norberg (nyval 1 år)

Styrelsen har inte haft något protokollfört möte under året. Har hållit kontakt via telefon.

Firmatecknare har varit styrelsen, ledamöter 2 i förening.

Revisor

Revisor har varit Annelie Kolmodin.

Valberedning

Någon valberedning har inte funnits under året.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Duschen i källaren renoveras samt elbelysningen i källaren och utebelysningen ska bytas ut.

Ekonomi

Resultatet slutade på - 183 095 kr mot budgeterat - 117 994 kr. Beror till stor del på den dränering som föreningen fick lov att göra framför porten 7C. Kostnad för det blev 133 539 kr. Andra kostnader som ökat är, räntorna och höjda kostnader för vaktmästartjänsten. Föreningen har även köpt in kyl/frys och spis till hyreslägenheterna.

Budget för 2024 visar ett underskott på 65 856 kr så förslaget är att avgifterna/hyrorna höjs med 5% fr om 1 juli 2024, dock inte lokalen. Blir ändå tajt och får lov att ligga lågt med ev. investeringar under 2024.

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	555 386	534 006	545 351	497 063	496 837
Bruttoresultat	-109 252	33 942	90 756	245 787	76 666
Resultat efter finansiella poster	-183 095	-17 565	49 869	232 253	63 782
Soliditet %	-1,5	12,9	13,6	26,1	0
Årsavgift per m2	629	619			
Skuldsättningsgrad per m2	915	952			
Sparande per m2	-119	34			
Räntekänslighet	1%	1%			
Energikostnad per m2	244	257			
Skuldsättningsgrad per m2, BRF	1 396	1 453			
Bostadsrätts andel av intäkter	81	84			

Eget kapital

Bundet eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Yttre rep. fond</i>
Ingående balans	30 100	4 350	22 920
Vid årets utgång	30 100	4 350	22 920

Fritt eget kapital

Balanserat resultat &

årets resultat

Balanserat resultat

109 181

Årets resultat

-183 095

Vid årets utgång

-73 914

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -73 914, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<i>Belopp i kr</i>
	-73 914
Summa	-73 914

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>
Nettoomsättning	2	555 386	534 006
Övriga rörelseintäkter		1 762	4 374
		<u>557 148</u>	<u>538 380</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	4	-600 322	-432 472
Personalkostnader	3	-14 582	-16 593
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-51 496	-55 373
Rörelseresultat		<u>-109 252</u>	<u>33 942</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 847	-51 507
Resultat efter finansiella poster		<u>-183 095</u>	<u>-17 565</u>
Resultat före skatt		<u>-183 095</u>	<u>-17 565</u>
Årets resultat		<u>-183 095</u>	<u>-17 565</u>

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	834 880	875 795
Inventarier, verktyg och installationer	6	178 250	188 831
		<u>1 013 130</u>	<u>1 064 626</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 013 130</u>	<u>1 064 626</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 855	10 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 429	3 261
		<u>24 284</u>	<u>14 066</u>
Kassa och bank		52 770	216 874
Summa omsättningstillgångar		<u>77 054</u>	<u>230 940</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 090 184</u>	<u>1 295 566</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		30 100	30 100
Reservfond		4 350	4 350
Fond för yttre underhåll		22 920	22 920
		<u>57 370</u>	<u>57 370</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		109 181	126 745
Årets resultat		-183 095	-17 565
		<u>-73 914</u>	<u>109 180</u>
Summa eget kapital		<u>-16 544</u>	<u>166 550</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 007 875	1 049 375
		<u>1 007 875</u>	<u>1 049 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		53 185	36 994
Skatteskulder		3 377	3 377
Övriga kortfristiga skulder		1 243	3 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 048	36 172
		<u>98 853</u>	<u>79 641</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 090 184</u>	<u>1 295 566</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-183 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		51 496
		<u>-131 599</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-131 599
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 218
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		19 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-122 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån		-41 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-41 500
Årets kassaflöde		-164 104
Likvida medel vid årets början		<u>216 874</u>
Likvida medel vid årets slut		52 770

Noter till kassaflödesanalysen

Not Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:
Banktillgodohavande

2023-12-31

52 770

52 770

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.

Om tillämpligt.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Om tillämpligt.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar förvärvade genom testamente eller gåva överensstämmer med det skattemässiga värdet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

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.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Stomme & grund	100
Fasad	50
Yttertak	25
Almänna utrymmen	50
El, värme och sanitet	25
Plastfönster	20
Inventarier	5-25

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Måndsavgifter	449 802	447 140
Hyror	104 864	86 096
Hyror parkering	720	720
Påminnelseavgifter	0	50
Summa	555 386	534 006

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Totalt	0	0	0	

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	11 500	12 950
Sociala kostnader	3 082	3 643

Not 4 Driftkostnader och övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	18 201	14 731
Fjärrvärme	218 255	200 835
Vatten	32 557	67 272
Renhållning	17 227	19 022
Reparation & underhåll	168 758	3 418
Kabel TV	13 054	11 837
Fastighetsskatt	10 476	12 980
Fastighetsförsäkring	26 290	24 926
Köpt fastighetsservice	40 095	31 620
Lokalhyra	0	0
Förbrukningsinventarier	15 705	7 737
Förbrukningsmaterial	0	4 072
Redovisnings tjänster	32 100	30 574
Bankkostnader	1 666	1 657
Kostnader för nytt lån	0	0
Övriga administrativa kostnader	5 615	1 430
Övriga externa kostnader	323	361
Summa	600 322	432 472

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 295 513	1 241 638
-Nyanskaffningar	0	53 875
Vid årets slut	1 295 513	1 295 513
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-419 718	-378 176
-Årets avskrivning	-40 915	-41 542
Vid årets slut	-460 633	-419 718
Redovisat värde vid årets slut	834 880	875 795
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	207 139	207 139
Taxeringsvärde byggnader	2 772 000	2 772 000
Taxeringsvärde mark	878 000	878 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	266 074	266 074
-Nyanskaffningar	0	0
	266 074	266 074
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-77 243	-63 412
-Årets avskrivning	-10 581	-13 831
	-87 824	-77 243
Redovisat värde vid årets slut	178 250	188 831

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	41 500	41 500
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	166 000	166 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	800 375	841 875
	<u>1 007 875</u>	<u>1 049 375</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 122 000	1 122 000
Summa ställda säkerheter	<u>1 122 000</u>	<u>1 122 000</u>

<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Nettomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgift per m2

Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per m2

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnades 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 med 1%. Detta beräknas genom att dividera föreningens skulder med inäkter från avgifter för bostadsrätterna.

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 inäkter från bostadsrättsyta.

Underskrifter


Fagersta den 23 maj 2024



Tobias Persson
Styrelseordförande



Mari Pettersson
Styrelseledamot



Liibaah Mohamod
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

2025-26



Annelie Kolmodin
Extern revisor