

Årsredovisning för

BRF SMÄLTAREN

779000-0082

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2024 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 m2
18 lgh	2 r.o.k	1 066 m2

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.

2023

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

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Källaren har målats och led belysning med sensorer har installerats i trapphus och källare.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna / hyrorna har varit oförändrade under hela 2024.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Under året har 1 stycken lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ordförande

Mikael Djupenström

Ledamöter

Maarit Kurula

Mari Pettersson

Mariana Taboada Vasquez

José Mamani Mayta

Suppleanter

Edriss Shiszai

Styrelsen har inte haft några protokollförda möten 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

Med hänsyn till föreningens dåliga ekonomi så ligger vi lågt med underhållet för 2025.

Ekonomi

Resultatet slutade med ett underskott på 90 928 kr vilken beror på höjda driftkostnader och högre underhållskostnader än budgeterat.

Budgeten för 2025 visar på ett underskott på 85 375 kr, så förslaget är att höja månadsavgifter/hyror med 6 % fr o m 1/7 2025. Skulle göra ett minskat underskott med 24 590 kr.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	816 888	783 596	738 466	747 881
Resultat efter finansiella poster	-82 349	23 123	16 275	109 054
Soliditet, %	45,90	47,50	44	46
Årsavgift per m2 (500-800 kr)	503	510	448	
Skuldsättningsgrad per m2 (0-8 000 kr)	446	469	490	
Sparande per m2 (120-200 kr)	4	54	44	
Räntekänslighet i % (0-5)	1,22	1,33	1	
Energikostnad per m2 (ca 200 kr)	126	110	108	
Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF	647	680	711	
Bostadrätts andel av intäkter i %	94,48	99,97	93	

Eget kapital

	Inbetalda isatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Belopp vid årets början	26 900	698 350	394 429
Årets resultat			-90 928
Belopp vid årets slut	26 900	698 350	303 501

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital kronor 303 501 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	394 429
årets resultat	-90 928
Totalt	303 501
disponeras enligt nedan	
överföres i ny räkning	303 501
Summa	303 501

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	816 888	783 596
Övriga rörelseintäkter		4 129	1 946
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		821 017	785 542
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	4	-594 333	-509 210
Personalkostnader	3	-154 359	-92 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-100 030	-105 788
Summa rörelsekostnader		-848 722	-707 889
Rörelseresultat		-27 705	77 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 647	-54 530
Summa finansiella poster		-54 644	-54 530
Resultat efter finansiella poster		-82 349	23 123
Bokslutsdispositioner			
Förändring av yttre och inre repfond		-8 580	-8 580
Summa bokslutsdispositioner		-8 580	-8 580
Resultat före skatt		-90 929	14 543
Skatter			
Årets resultat		-90 929	14 543

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 638 915	1 714 292
Inventarier, verktyg och installationer	6	239 197	263 850
Summa materiella anläggningstillgångar		1 878 112	1 978 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		1 880 112	1 980 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 988	22 308
Övriga fordringar		7 467	14 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 376	20 046
Summa kortfristiga fordringar		61 831	56 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		296 946	320 754
Summa kassa och bank		296 946	320 754
Summa omsättningstillgångar		358 777	377 616
SUMMA TILLGÅNGAR		2 238 889	2 357 758

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		394 429	379 886
Årets resultat		-90 928	14 543
Summa fritt eget kapital		303 501	394 429
Summa eget kapital		1 028 751	1 119 679
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	992 968	1 043 788
Summa långfristiga skulder		992 968	1 043 788
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre repfond		68 323	63 671
Leverantörsskulder		82 196	63 887
Skatteskulder		1 277	3 990
Övriga skulder		6 564	4 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 810	58 387
Summa kortfristiga skulder		217 170	194 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 238 889	2 357 758

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-90 929	14 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	100 030	105 788
	9 101	120 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 101	120 331
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar	-50 820	-50 820
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 969	1 847
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	22 880	-94 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 808	-23 238
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-72 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-72 478
Årets kassaflöde	-23 808	-95 716
Likvida medel vid årets början	320 754	416 470
Likvida medel vid årets slut	296 946	320 754

Noter till kassaflödesanalys

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	296 946	320 754
	296 946	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:

Anläggningstillgångar	År
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

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

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	758 808	725 760
Hyra lägenhet	22 776	22 116
Månadsavgifter lokal	12 984	12 600
Garage	4 560	4 560
Parkering	17 760	18 560
Summa	816 888	783 596

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män	0,2	0,2
Kvinnor	0,2	0
Totalt	0,4	0,2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	115 375	68 780
Sociala kostnader	38 984	24 111
Summa	154 359	92 891

Pensionkostnader 4 238 kr (2 386 kr)

Not 4 Driftkostnader & övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	41 144	39 711
Fjärrvärme	188 760	162 220
Vatten	51 380	43 814
Renhållning	35 347	29 949
Reparationer & underhåll	135 550	72 538
Sotning / OVK	0	0
Kabel TV	36 700	34 926
Fastighetsskatt	13 334	13 334
Fastighetsförsäkring	32 202	30 077
Förbrukningsmaterial/material	0	22 992
Förluster månadsavgifter	0	8 033
Redovisningstjänster	40 235	38 676
Bankkostnader	2 206	2 203
Övriga administrativa kostnader	11 845	4 001
Föreningsavgifter	4 580	4 580
Övriga kostnader	360	1 467
Tidningar	690	689
Summa	594 333	509 210

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 415 128	3 415 128
	3 415 128	3 415 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 700 836	-1 625 459
-Årets avskrivning enligt plan	-75 377	-75 377
	-1 776 213	-1 700 836
Redovisat värde vid årets slut	1 638 915	1 714 292
Taxeringsvärde byggnader	2 914 000	2 914 000
Taxeringsvärde mark	1 001 000	1 001 000

Not 6 Inventarier och större fastighetsinvesteringar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	415 366	342 888
-Nyanskaffningar	0	72 478
Vid årets slut	415 366	415 366
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-151 516	-121 105
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-24 653	-30 411
Vid årets slut	-176 169	-151 516
Redovisat värde vid årets slut	239 197	263 850

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
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	738 868	789 688
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	992 968	1 043 788

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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 15 maj 2025

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