

Årsredovisning för

BRF Fagerstahus 8

779000-1601

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fagerstahus 8, 779000-1601, med säte i Fagersta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Allmänt om verksamheten Styrelsen mm

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande

Jan-Ove Johansson

Ledamöter

Hildegun Karlsson

Helena Rosén Klingberg

Inga-Lill Strand

Peter Ruthström

Suppleanter

Peter Berg

Roger Klingberg

Revisorer

Mikael Olsson som intern revisor.

Revisorsuppleant

Vakant

Valberedning

Sune och Christine Hartman

Styrelsen har haft 5 st protokollförda möten samt årsstämma och efterföljande konstituerande möte.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Centralen 1. Fastigheten består av 3 hus, två på 3 våningar och ett på åtta våningar. De nedre våningarna utgörs av affärs o restauranglokaler, samlingslokal, övernattningsrum och bostadsrättsföreningens kontor. I källarplan finns cykelrum, tvättstuga. Förråd finns i vind och källare.

Lägenhetsfördelning:

Järnvägstorget 2, 10 lägenheter, Järnvägstorget 1, 28 lägenheter, Köpmangatan 1, 9 lägenheter.

1 rum och kokskåp 4 st

2 rum och kokvrå 2 st

2 rum och kök 14 st

3 rum och kök 24 st

4 rum och kök 2 st

5 rum och kök 1 st

Sammanlagd bostadsyta: 2.962 kvm och 783 kvm lokaler

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna som bostadsrätt, av lokalerna är 2 upplåten som bostadsrätt och 5 som hyresrätter.

Fastigheten är taxerad till 13 480 000 kr och är fullvärdesförsäkrad.

Lägenhets o lokalupplåtelse

Samtliga lägenheter och lokaler har under året varit upplåtna. 3 stycken bostadsrätter har under året bytt innehavare.

Ombyggnationer, underhålls- och reparationsarbeten mm

Ny hiss

Installation av ny hiss i höghuset har slutförts under året. Föreningen har fått 200 000 kr i bidrag från Naturvårdsverket.

Kostnad 1 408 259 kr efter att bidraget dragits av.

Målning av utanpåliggande ventilationsrör hos JVK

Kostnad 72 204 kr

Sammanlagda kostnader för ovanstående: 1 480 463 kr

Sommarfest

Sist men inte minst så genomfördes sommarfesten i början av augusti med god mat, dryck och gott humör.

Kommande projekt

Inväntar kommunens direktiv om fastighetsnära sopsortering som ska vara på plats i slutet av 2026. Fasadbyte höghuset är planerad om ca 5 år.

Arsavgiften

Höjning av månadsavgifterna med 5% och hyrorna med 8% gjordes fr om 1 januari 2025. Den tekniska fastighetsskötseln utförs på entreprenad av Granströms Fastighetsservice AB. För den ekonomiska och administrativa förvaltningen anlitas Ekonomikompagniet.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med mark som innehas med äganderätt. Föreningen är inte en del av en samfällighet och har en aktuell underhållsplan.

Ekonomi

Räkenskapsåret slutade med ett negativt resultat på 195 725 kr, beroende till största delen på högre räntekostnader än beräknat. Föreningen har stora avskrivningar, 673 350 kr

Budgeten för 2025/2026 visar ett underskott på kr 126 330 kr, någon höjning av avgifterna/hyrorna är inte budgeterat. Föreningen får vara sparsamma och inte göra några större utsvävningar så kan det gå att få ihop ett nollresultat.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	Belopp i kr 2022-06-30
Nettoomsättning	3 051 481	2 900 315	2 824 835	2 747 847
Resultat efter finansiella poster	-195 726	-97 864	210 594	83 125
Soliditet %	22	24	24	27
Årsavgift per m2 (500-800 kr/m2)	657	611	596	
Skuldsättningsgrad per m2 (0- 8000 kr/m2)	2 820	2 581	2 670	
Sparande per m2 (120-200 kr/m2)	109	131	588	
Räntekänslighet i % (0-5%)	4,06	3,91	4,08	
Energikostnad per m2 (ca 200 kr/m2)	208	203	189	
Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF	3 146	2 880	2 978	
Bostadsrätts andel av intäkter i % (> 60% varning)	84,82	83,00	81,50	
Definitioner, se not 9				

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>
Ingående balans	213 227	2 592 710
Disposition av föreg. års resultat		-94 036
Vid årets utgång	213 227	2 498 674
<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>	
Ingående balans	945 833	
Årets resultat	-195 726	
Anspråktagande av reservfond för förlusttäckning	94 036	
Vid årets utgång	844 143	

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 844 143 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
13 480 000 kr x 0,3% = 40 440 kr (enl stadgarna)	40 440
Anspråktagande av underhållsfond för underhållskostnader 2024/2025	-1 000 000
Balanseras i ny räkning	1 803 703
	844 143

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Nettoomsättning	2	3 051 481	2 900 315
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	0
		<u>3 052 481</u>	<u>2 900 315</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	4	-1 924 251	-1 850 078
Personalkostnader		-102 690	-121 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-673 350	-673 350
Rörelseresultat		<u>352 190</u>	<u>255 549</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 084	14 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 000	-368 281
Resultat efter finansiella poster		<u>-195 726</u>	<u>-97 864</u>
Resultat före skatt		<u>-195 726</u>	<u>-97 864</u>
Årets resultat		<u>-195 726</u>	<u>-97 864</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 782 537	13 977 321
Inventarier, verktyg och installationer	6	823 564	893 871
		<u>15 606 101</u>	<u>14 871 192</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 606 101</u>	<u>14 871 192</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 795	0
Aktuell skattefordran		12 815	0
Övriga fordringar		205 065	-697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>21 813</u>	<u>47 561</u>
		265 488	46 864
Kassa och bank		647 921	652 420
Summa omsättningstillgångar		<u>913 409</u>	<u>699 284</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 519 510</u>	<u>15 570 476</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		213 227	213 227
Yttre underhållsfond		2 498 674	2 592 710
		2 711 901	2 805 937
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 039 869	1 043 697
Årets resultat		-195 726	-97 864
		844 143	945 833
Summa eget kapital		3 556 044	3 751 770
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 399 335	11 348 265
		12 399 335	11 348 265
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre reparationsfond		92 196	106 696
Leverantörsskulder		176 952	96 373
Skatteskulder		5 485	7 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 498	259 379
		564 131	470 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 519 510	15 570 476

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-195 726 -97 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		673 350 673 350
		477 624 575 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		477 624 575 486
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar		1 051 070 -389 990
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-218 624 54 146
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		93 691 -18 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 403 761 220 922
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 408 259 -1 479 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 408 259 -1 479 842
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde		-4 498 -1 258 920
Likvida medel vid årets början		652 420 1 911 340
Likvida medel vid årets slut		647 922 652 420

Noter till kassaflödesanalysen

Not Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:
Banktillgodohavande

	<i>2025-06-30</i>
	647 922 652 420
	647 922 652 420

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

Eftersom det är första gången med det nya regelverket K3 så har justeringar i årliga avskrivningar gjorts för jämförelseåret samt aktuellt räkenskaps år.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

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:

- Yttertak 40 år
- Fönster 50 år
- Badrum 30 år
- Balkonger 40 år
- Entrétak 10 år
- Ventilation 20 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Månadsavgifter	2 589 367	2 407 408
Hyrer, lokaler	377 178	405 720
Carport	75 000	76 500
Förråd	5 136	5 136
Parkering	4 800	5 550
Summa	3 051 481	2 900 314

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Överlåtelseavgifter	1 000	0
Summa	1 000	0

Not 4 Drift och övriga externa kostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
El	262 378	275 109
Fjärrvärme	518 203	503 585
Vatten	133 394	114 988
Renhållning	95 811	95 213
Sotning / OVK	10 997	37 923
Reparation & underhåll	87 539	9 033
Hisskostnader	31 490	29 514
Köpt fastighetsservice	239 253	227 589
X-tra fastighetsskötsel. Granström	138 247	114 029
Snöröjning	71 198	127 166
Kabel TV	91 020	88 632
Fastighetsskatt	53 005	59 844
Fastighetsförsäkring	64 150	57 742
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	4 577	6 829
Redovisningstjänster	61 239	59 610
Övriga administrativa kostnader	27 805	25 969
Pantbrev	21 355	0
Övriga kostnader	12 590	17 303
Summa	1 924 251	1 850 078

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 253 491	24 796 648
-Nyanskaffningar	1 408 259	1 456 843
Vid årets slut	27 661 750	26 253 491
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 276 170	-11 602 820
-Årets avskrivning	-603 043	-673 350
Vid årets slut	-12 879 213	-12 276 170
Redovisat värde vid årets slut	14 782 537	13 977 321
Taxeringsvärde		
Bostäder	11 685 000	13 738 000
Lokaler	1 795 000	1 863 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 196 520	1 173 521
-Nyanskaffningar	0	23 000
	1 196 520	1 196 521
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-302 649	-232 342
-Årets avskrivning	-70 307	-70 307
	-372 956	-302 649
Redovisat värde vid årets slut	823 564	893 872

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	548 930	445 460
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	2 195 720	1 781 840
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	9 654 685	9 120 965
	12 399 335	11 348 265

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 851 000	11 802 000
Summa ställda säkerheter	12 851 000	11 802 000

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:

$(\text{Totalt eget kapital} + 78 \% \text{ av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

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 med 1%

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.

Underskrifter

Fagersta den 8 oktober 2025



Jan-Ove Johansson
Styrelseordförande



Hildegund Karlsson
Sekreterare



Helena Rosén Klingberg
Styrelseledamot



Peter Ruthström
Styrelseledamot



Inga-Lill Strand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats i oktober 2025



Mikael Olsson
Intern revisor