

Årsredovisning för

Brf Spettet

779000-0611

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 Spettet, 779000-0611 med säte i Fagersta kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdag den 20 november 2024, i föreningslokalen.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket sedan ett par år tidigare vilket gör att föreningen har möjlighet att göra avskrivningar för komponenterna framöver.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Fallsta 7 i Fagersta byggdes år 1962
På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Dalavägen 54 och 56 ,Fallvägen 3 a,b och 5 a,b.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande

12 lgh	1 r.o.k	493,8 m ²
21 lgh	2 r.o.k	1164,9 m ²
9 lgh	3 r.o.k	609,9 m ²
6 lgh	4 r.o.k	638,1 m ²

Totalt 48 st lägenheter fördelat på 2 907 m²

Lokaler 1 st (klubblokal) á 83 m²

Garage 8 st = 140 m²

P-platser 7 st

P-platser motorvärmare 12 st.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med bostadstilläggsförsäkring i Länsförsäkringar.
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet i Fagersta AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av Granströms Fastighetsservice AB.

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 ingen aktuell underhållsplan för tillfället utan stämmer av från år till år.

Väsentliga händelser under året / Årets underhåll

Fibernet har installerats

Garagedörrar har målats

Fallvägen 3-5 har asfalterats samt innegården

Balkong på fallvägen 3 har renoverats

Beskärning av träd

Agiftshöjning under året

3 % hyreshöjning per lägenhet gällande från 1 jan 2025

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar.

Under året har 4 stycken lägenhetsöverlåtelser skett. Inga lägenheter finns i föreningens ägo.

Styrelsen samt suppleanter

Ordförande / vicevärd
Jonas Engstrand

Sekreterare
Anna Siipilehto

Ledamöter
Marko Björkman
Magnus Johansson
Kent Fredman

Suppleanter
Liibaan Mohamod
Dileepa Waththanayaka

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda möten.
Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Valberedning
Anna Siipilehto

Revisor
Annelie Kolmodin, extern. Arvode 4 000 kr

Revisorsuppleant
Ingbritt Svedlund

Vicevärd
Vicevärd har varit Jonas Engstrand.
Ersättning 12 360 kr och för flagghissning (Åke Karlsson) 2 060 kr.

Arvoden
Ordförande 12 360 kr, Sekreterare 6 180 kr, Ledamöter 3 x 3 090 kr, Suppleanter 2 x 1 030 kr.
Totalt 29 870 kr. Utbetalas i juni.
Lön till Sommarjobbare på 5 122 kr har betalats ut.

Framtida underhåll
Renovering av fasad vid balkonger
Balkongbyte
Ombyggnad samt tillbyggnad av området pga nya krav från Vafab

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	2 208 851	2 422 045	2 037 956	2 004 131
Resultat efter finansiella poster	259 742	379 930	400 896	-20 109
Soliditet %	62	58	50	44
Årsavgift per m2 (500-800 kr/kvm)	738	696	682	
Skuldsättningsgrad per m2 (0-8 000 kr/kvm)	433	482	596	
Sparande per m2 (över 200 kr/kvm)	142	127	169	
Räntekänslighet i % (0-5%)	1	1	1	
Energikostnad per m2 (ca 200 kr/kvm)	189	192	166	
Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF	546	608	752	
Bostadrätts andel av intäkter i %	97	84	97	

Eget kapital

Eget kapital	<i>Insatskapital</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående balans	137 200	865 496	2 020 661
Årets resultat			259 742
Summa vid årets utgång	137 200	865 496	2 280 403

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 280 403, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	2 020 661
Årets resultat	259 742
Balanseras i ny räkning	2 280 403

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	2 198 157	2 079 574
Övriga rörelseintäkter	3	10 694	342 471
		<u>2 208 851</u>	<u>2 422 045</u>
Rörelsens kostnader	5		
Driftkostnader		-1 543 157	-1 443 729
Övriga externa kostnader		-99 983	-262 248
Personalkostnader	4	-69 024	-61 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-212 611</u>	<u>-221 021</u>
Rörelseresultat		<u>284 076</u>	<u>433 527</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 358	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-46 692</u>	<u>-53 597</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>259 742</u>	<u>379 930</u>
Resultat före skatt		<u>259 742</u>	<u>379 930</u>
Årets resultat		<u>259 742</u>	<u>379 930</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 531 402	3 713 358
Inventarier, verktyg och installationer	8	228	30 883
		<u>3 531 630</u>	<u>3 744 241</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 531 630</u>	<u>3 744 241</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 531	16 238
Övriga fordringar		5 468	85 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 173	32 108
		<u>66 172</u>	<u>133 496</u>
Kassa och bank		<u>1 705 474</u>	<u>1 328 381</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 771 646</u>	<u>1 461 877</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 303 276</u>	<u>5 206 118</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>			
Yttre rep.fond		865 496	865 496
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		137 200	137 200
		<u>1 002 696</u>	<u>1 002 696</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 020 661	1 640 732
Årets resultat		259 742	379 930
		<u>2 280 403</u>	<u>2 020 662</u>
Summa eget kapital		<u>3 283 099</u>	<u>3 023 358</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 408 261	1 587 901
		<u>1 408 261</u>	<u>1 587 901</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		179 640	179 640
Leverantörsskulder		82 573	58 430
Skatteskulder		39 544	31 465
Övriga kortfristiga skulder		151 774	165 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 385	159 873
		<u>611 916</u>	<u>594 859</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 303 276</u>	<u>5 206 118</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-2024</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		259 742	379 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		212 611	221 021
		<u>472 353</u>	<u>600 951</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		472 353	600 951
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar		-179 640	-419 684
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		67 324	-11 050
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		17 056	-3 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten		377 093	166 232
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		377 093	166 232
Likvida medel vid årets början		1 328 381	1 162 150
Likvida medel vid årets slut		1 705 474	1 328 382

Noter till kassaflödesanalysen

Not Likvida medel

	<i>2025-06-30</i>	
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
1930 Checkräkningskonto	958 799	604 039
1940 Placeringskonto	231 701	224 342
1950 Placeringskonto	514 974	500 000
	<u>1 705 474</u>	<u>1 328 381</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

	År
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 100 år
- VA, värme, el (inkl stammar) 50 år
- Yttertak 40 år
- Fönster 50 år
- Badrum 30 år
- Balkonger 40 år
- Fasad 50 år
- Lägenhetsdörrar 40 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	2 125 236	2 024 473
Parkeringsavgifter	50 100	50 100
Överlåtelse	2 000	5 000
Summa	2 177 336	2 079 573

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Sålda lägenheter		90 000
Försäkringsersättning		232 500
Övriga intäkter	10 694	19 971
Summa	10 694	342 471

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Löner och andra ersättningar:	54 185	48 290
Sociala kostnader	14 839	13 230

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
El	72 305	94 618
Fjärrvärme	510 715	473 973
Vatten	109 314	137 551
Renhållning	84 016	84 290
Reparation & underhåll	352 602	274 323
Kabel TV	68 168	65 390
Fastighetsskatt	41 790	31 742
Fastighetsförsäkring	96 300	85 589
Köpt fastighetsservice	193 728	184 500
Brand- och larm	14 220	11 754
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	1 589	1 282
Självrisker		78 700
Hyresförluster		76 561
Redovisningstjänster	65 241	59 749
Advokatskostnader		25 628
Övriga administrativa kostnader	22 807	7 492
Övriga kostnader	10 346	12 835
Summa	1 643 141	1 705 977

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Räntekostnader, långf skulder	46 559	53 518
Räntekostnader, kortf	133	79
Summa	46 692	53 597

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	9 989 042	9 989 042
Vid årets slut	9 989 042	9 989 042
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 275 684	-6 093 728
-Årets avskrivning	-181 956	-181 956
Vid årets slut	-6 457 640	-6 275 684
Redovisat värde vid årets slut	3 531 402	3 713 358
Varav mark	388 855	388 855

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	252 440	252 440
	252 440	252 440
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-221 557	-182 492
-Årets avskrivning	-30 655	-39 065
	-252 212	-221 557
Redovisat värde vid årets slut	228	30 883

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	179 640	179 640
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	718 560	659 828
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	689 701	928 073
	1 587 901	1 767 541

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 750 300	6 750 300
	6 750 300	6 750 300
Summa ställda säkerheter	6 750 300	6 750 300

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser Inga

Not 11 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.

Årsavgift per m2, BRF

Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättningsgrad 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.

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Underskrifter

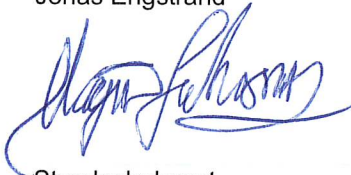
Fagersta 2025-11 - 11



Styrelseordförande
Jonas Engstrand



Styrelseledamot
Kent Fredman



Styrelseledamot
Magnus Johansson



Styrelseledamot
Marko Björkman



Sekreterare
Anna-Karin Siipiletho

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 11 2025

Av föreningen vald revisor



Annelie Kolmodin

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Spettet

Verksamhetsåret 2024-07-01 tom 2025-06-30

Undertecknad revisor i föreningen får härmed avge
följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt
styrelsens förvaltning. Granskningen har utförts enligt
god revisionssed.

Årsredovisningen är uppgjord enligt föreningslagen.

Jag tillstyrker,
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den
tid redovisningen omfattar.

Fagersta 4/1/2025



Annelie Kolmodin