

Årsredovisning för

# BRF Fagerstahus nr 3

779000-1627

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

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2  |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4-5  |
| Kassaflödesanalys      | 6    |
| Noter                  | 7-9  |
| Underskrifter          | 10   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fagerstahus 3, 779000-2318, med säte i Fagersta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

#### Fastigheten

Föreningens fastigheten Skarpåsen1 i Fagersta byggdes år 1945.  
På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Sjövägen 17 A/B, 19 A/B, 21 A/B, 23 A/B, 25 A/B och Parkvägen 21 A/B.

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande:

|        |          |                      |
|--------|----------|----------------------|
| 2 lgh  | 1 r.o.k. | 81 m <sup>2</sup>    |
| 35 lgh | 2 r.o.k. | 1870 m <sup>2</sup>  |
| 6 lgh  | 3 r.o.k. | 456,5 m <sup>2</sup> |
| 1 lgh  | 4 r.o.k. | 120 m <sup>2</sup>   |

#### Totalt 44 st lägenheter fördelat på 2527 m<sup>2</sup>

49 st parkeringsplatser med motorvärmare. 4 st gästparkeringar.

Under året har 6 st överlåtelse skett.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompagniet.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Granströms Fastighetsservice.

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.

#### Verksamhetsberättelse:

2024 har varit ett lugnt år för föreningen.

Vi har:

- " Iordningsställt gräsmattorna.
- " Satt ut nya sandlådor.
- " Satt ut nya piasavakvastar.
- " Köpt in nya snöskyfflar

#### Avgifter och hyror

Under 2024 har vi inte haft några hyreshöjningar och förhoppningsvis inte under 2025.

#### Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

### Styrelse

|                |             |
|----------------|-------------|
| Dag Seland     | ordförande  |
| Sylvia Myrsell | sekreterare |
| Alf Pettersson | ledamot     |
| Per Malmkvist  | ledamot     |
| Niklas Kursu   | ledamot     |

### Suppleanter

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Sven Erik Sjöberg | Suppleant |
| Lill Öberg        | Suppleant |
| Mikael Eriksson   | Suppleant |

### Valberedningen

Isabella Malmqvist

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda möten.  
Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledamöterna.

### Revisor

Revisor har varit Eva-Lena Trondset och Adele Bernthav  
Revisorsuppleant Ingela Sjöö

### Ekonomi

Föreningen har gjort ett minusresultat på 13.348,-. Det beror på stora kostnader för iordningsställande av gräsytor som kostat 168.000,-..

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

|                                               | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | Belopp i kr<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                               | 2 755 940  | 2 591 038  | 2 261 873  | 2 205 845  | 2 147 952                 |
| Resultat efter finansiella poster             | -27 348    | 256 531    | 60 084     | 47 535     | 59 591                    |
| Soliditet %                                   | 10,5       | 10,5       | 6,9        | 6,6        | 6,1                       |
| Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med brf | 846        | 825        | 757        |            |                           |
| Skuldsättningsgrad, totalyta                  | 2 201      | 2 312      | 2 467      |            |                           |
| Skuldsättningsgrad, bostadsyta                | 2 258      | 2 371      | 2 531      |            |                           |
| Sparande per m <sup>2</sup>                   | 190        | 207        | 131        |            |                           |
| Energikostnad per m <sup>2</sup>              | 424        | 362        | 325        |            |                           |
| Bostadsrätt, andel av intäkt                  | 78%        | 80%        | 85%        |            |                           |

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 575 430, disponeras enligt följande:

|                                | Belopp i kr    |
|--------------------------------|----------------|
| balanserat resultat            | 588 778        |
| årets resultat                 | -13 348        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>575 430</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>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter                                                          |            | 2 755 940                         | 2 591 038                         |
|                                                                             |            | 2 755 940                         | 2 591 038                         |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>                                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader och övr. externa kostnader                                  |            | -2 184 982                        | -1 782 994                        |
| Personalkostnader                                                           |            | -61 806                           | -58 077                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -272 424                          | -280 387                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | 236 728                           | 469 579                           |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>                              |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                   |            | 1 542                             | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -265 618                          | -213 048                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | -27 348                           | 256 531                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | -27 348                           | 256 531                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-13 348</b>                    | <b>256 531</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 3          | 6 116 905         | 6 357 270         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 4          | 294 387           | 326 446           |
|                                                |            | <u>6 411 292</u>  | <u>6 683 716</u>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>6 411 292</u>  | <u>6 683 716</u>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 183 689           | 52 553            |
| Aktuell skattefordran                          |            | -                 | -3 217            |
| Övriga fordringar                              |            | -121 506          | 38 462            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 25 108            | 25 237            |
|                                                |            | <u>87 291</u>     | <u>113 035</u>    |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>         |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                |            | 160 000           | 160 000           |
|                                                |            | <u>160 000</u>    | <u>160 000</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |            | 488 407           | 378 269           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>735 698</u>    | <u>651 304</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>7 146 990</u>  | <u>7 335 020</u>  |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |                  |                  |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                  |                  |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |     | 43 905           | 43 905           |
| Reservfond                                   |     | 133 900          | 133 900          |
|                                              |     | <u>177 805</u>   | <u>177 805</u>   |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 588 778          | 332 247          |
| Årets resultat                               |     | -13 348          | 256 531          |
|                                              |     | <u>575 430</u>   | <u>588 778</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>753 235</u>   | <u>766 583</u>   |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 5 706 873        | 5 991 856        |
|                                              |     | <u>5 706 873</u> | <u>5 991 856</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 333 553          | 176 651          |
| Skatteskulder                                |     | 418              | 1 875            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 148 879          | 169 342          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 218 032          | 228 713          |
|                                              |     | <u>700 882</u>   | <u>576 581</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>7 160 990</u> | <u>7 335 020</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | -27 348      256 531              |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 272 424      280 387              |
|                                                                                     |            | <u>245 076      536 918</u>       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>245 076      536 918</b>       |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | 25 744      -57 721               |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 124 301      44 735               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>395 121      523 932</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |
| Amortering av lån                                                                   |            | -284 983      -373 857            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-284 983      -373 857</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>110 138      150 075</b>       |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>378 269      228 194</b>       |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>488 407      378 269</b>       |

## Noter till kassaflödesanalysen

### Not Likvida medel

|                                                       | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |                   |                   |
| Kassamedel                                            | 488 407           | 378 269           |
|                                                       | <b>488 407</b>    | <b>378 269</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 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.

#### **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.

---

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
- Stomkompletteringar, Fasad, innerväggar, fönster, balkonger mm 40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år
- Inre ytskikt mm 15 år

### Not 2 Rörelsekostnader

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                     | 291 740                   | 252 195                   |
| Fjärrvärme             | 666 756                   | 569 363                   |
| Vatten                 | 128 812                   | 116 068                   |
| Renhållning            | 74 971                    | 64 322                    |
| Sotning                | 14 413                    |                           |
| Köpt Fastighetsservice | 188 139                   | 178 276                   |
| Reparation o underhåll | 401 540                   | 226 303                   |
| Kabel TV               | 153 258                   | 152 959                   |

|                                 |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|
| Fastighetsskatt                 | 25 096  | 23 221  |
| Fastighetsförsäkring            | 131 996 | 120 998 |
| Förbrukningsinventarier         | 18 625  |         |
| Förbrukningsmaterial            |         | 2 564   |
| Kontorsmaterial                 | 2 751   |         |
| Övriga administrativa kostnader | 6 335   | 1 181   |
| Redovisningstjänster            | 64 212  | 62 490  |
| Bankkostnader                   | 2 595   | 2 497   |
| Föreningsavg. avdg gill         | 5 760   |         |
| Övriga avdr gill kostnader      | 7 984   | 10 558  |

### Not 3 Byggnader och mark

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                  |                  |
| -Vid årets början                      | 10 312 278       | 10 312 278       |
| Vid årets slut                         | 10 312 278       | 10 312 278       |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                  |                  |
| -Vid årets början                      | -3 955 008       | -3 714 643       |
| -Årets avskrivning                     | -240 365         | -240 365         |
| Vid årets slut                         | -4 195 373       | -3 955 008       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>6 116 905</b> | <b>6 357 270</b> |
| <b>Varav mark</b>                      | <b>485 167</b>   | <b>485 167</b>   |

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| -Vid årets början                      | 543 630        | 543 630        |
|                                        | 543 630        | 543 630        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| -Vid årets början                      | -217 184       | -177 162       |
| -Årets avskrivning                     | -32 059        | -40 022        |
|                                        | -249 243       | -217 184       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>294 387</b> | <b>326 446</b> |

## Not 5 Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

### *Soliditet*

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

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

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.

## **Underskrifter**

Fagersta den 11 mars 2025

Dag Seland  
Styrelseordförande

Sylvia Mysell  
Sekreterare

Alf Pettersson  
Ledamot

Per Malmkvist  
Ledamot

Niklas Kursu  
Ledamot