

Årsredovisning för

BRF DEGELN

779000-0249

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DEGELN, 779000-0249, med säte i Fagersta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningens fastighet, Smältaren 11 i Fagersta byggdes år 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Dalavägen 45A, 45B, 47A, 47B samt Sturevägen 14A, 14B, 14C.

Föreningens 48 lägenheter, varav 1 hyresrätt fördelar sig enligt följande:

6 lgh	1 r.o.k	240,2 m2
16 lgh	2 r.o.k	862,9 m2
11 lgh	2,5 r.o.k	724,0 m2
2 lgh	3 r.o.k	188,4 m2
7 lgh	3,5 r.o.k	739,7 m2
6 lgh	4 r.o.k	590,7 m2

Sammanlagt 3 345,9 m2

Föreningen har 1 st lokal på sammanlagt 210,7 m2.

Föreningen har även 29 st p-platser, 6 st med laddbox och 21 st garage.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partners AB

Bostadsrättsförsäkring för lägenhetsinnehavarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen själva och snöröjningen av Conradsson Schakt & Transport.

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.

Genomförda åtgärder

1990-talet

Elsanering på vindarna

Byte av kabelnät till TV, internet & telefon

1995/96

Renovering badrum

1999/2000

Byte av fönster

2001/2002

Byte av termostatventiler i samtliga lägenheter

2005/2006

Montage av ballofixkranar i samtliga kök

2006/2007

Renovering av garageportar

2010/2011

Målning av trapphus

Byte av lgh dörrar och lås inkl källardörrar

2011/2012

Montering av kodlås i ytterportar

2012/2013

Byte av brandvarnare

2013/2014

Nya väggar har satts upp vid 6 st källardörrar

All armatur utbytt på vinden

2014/2015

Byte av takpannor och läkt på båda husen

Fasaden har bytts ut på Dalavägen 45

Dagvattenseparering inkl asfaltering har utförts

2015/2016

Stamspolning har gjorts

Reparationer efter vattenskada samt på balkongdörrar har utförts

Montering av ballofixkranar i samtliga kök

2016/2017

Renovering av WC kassetter har gjorts i alla lägenheter. Byte av cirkulationspump har utförts.

Planering av balkongbytet har påbörjats.

2017/2018

Balkongbytet har fortskridit med avsevärd försening, i nuläget 15 veckor.

En OVK besiktning samt rensning av inkanaler har gjorts,

Extra snöräcken satts upp,

Målning av garageportar har slutförts.

5 st motorvärmarlådor har bytts ut.

2018/2019

Delar av innergården har asfalterats samt anslutning av stuprör på dagvattenledning.

Energideklaration har utförts.

Balkongdörrarna har justerats och tätats.

Röda Korsets lokal har renoverats och det har satts upp 4 st ytterarmaturer.

2019/2020

Duvskydd har satts upp över hänggrännorna.

Conradsson har återställt gräsytor efter balkongbytet samt grävt ner en brunn för anslutning av dagvatten. Cirkulationspumpen i pannrummet har bytts ut. Brandvarnare har bytts ut i samtliga lägenheter.

2020/2021

Bygglov har sökts för renovering av burspråk, Dalavägen 47B samt renovering av balkongbaksidor i torn 6 och 7. Arbetet kommer att påbörjas 2021/2022.

2021/2022

Renovering av balkongbaksidor har slutförts, ombyggnad av tvättstuga inkl inköp av nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt spolning av avloppsstammar och årsbesiktning av balkongerna har gjorts.

2022/2023

Armaturerna i källare, trapphus och RK lokal har bytts ut. Ombyggnationen av tvättstugan har färdigställts och renovering av burspråk har gjorts. Fastigheterna har anslutits till fiber under året.

2023/2024

Rörelsevaksarmaturer till vinden har monterats upp. Taket på sophuset har bytts ut och dörrarna lagats. OVK har utförts i samtliga lägenheter. Trädgårdsmöbler har köpts in.

Väsentliga händelser under året

Badrummen i alla lägenheter har besiktats, dörrstoppsförlängare till garagen har monteras, brandvarnare uppe på vindarna och laddboxar för elbilar har intallerats.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna / hyrorna har höjts med 2% fr om januari 2025.

Balkongintäkter

2017/2018

55 350 kr

2018/2019

189 600 kr

2019/2020

222 000 kr

2020/2021

216 000 kr

2021/2022

216 000 kr

2022/2023

216 000 kr

2023/2024

216 660 kr

2024/2025

216 720 kr

Sammanlagt: 1 548 930 kr

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar.

Under året har 2 stycken lägenhetsöverlåtelser skett. 1 st lägenhet och 1 st lokal fanns i föreningens ägo 2025-06-30.

Styrelsen samt suppleanter

Ordförande

Taisto Alatalo

Ledamöter

Ingemar Lindfors

Karl-Erik Holmström

Stefan Riesser

Marjatta Laikkoja

Suppleanter

Anna-Karin Lindfors

Jan Forsberg

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 oktober 2024 på Malmen, Fagersta.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter 2 i förening.

Revisor

Jan Hultelid

Revisorsuppleant

Vakant

Valberedning

Jonny Sjölund och Kurt Sparr

Förväntad framtida utveckling och underhåll

Installation av termostatventiler i garagen. Målning av källargångar. Översyn av skyddsrum.

Uppsättning av entrétak samt installering av brandvarnare i Röda Korsets lokal. Byte av värmeväxlare.

Märkning av rör. Se över hur föreningen ska uppfylla det nya lagkravet på fastighetsnära återvinningsstationer som ska vara på plats under 2027. Det är dags igen för radonmätning och kassetterna i badrummen ska byggas om.

Ekonomi

Året slutade med ett negativt resultat på 13 993 kr. En vattenskada som kostade föreningen drygt 60 000 kr var den bidragande orsaken till årets förlust.

Budgeten för 2025/2026 visar ett överskott på ca 35 000 kr efter en höjning av månadsavgifter / hyror på 3% fr o m 1/1-26.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	Belopp i kr 2022-06-30
Nettoomsättning	2 432 360	2 375 081	2 302 804	2 274 692
Resultat efter finansiella poster	14 297	51 291	345 437	352 749
Soliditet %	38	38	37	33
Årsavgift per m2 (500 kr - 800 kr / m2)	553	537	520	
Skuldsättningsgrad per m2 (0-8 000 kr / m2)	1 283	1 339	1 392	
Sparande per m2 (120 kr - 200 kr / m2)	108	144	183	
Räntekänslighet i % (0-5 %)	2,21	2,35	2,52	
Energikostnad per m2 (ca 200 kr / m2)	213	207	169	
Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF	1 506	1 571	1 633	
Bostadrätts andel av intäkter i % (under 60% varning)	81	80	80	

Eget kapital

Bundet eget kapital	Inbetalda insatser	Reservfond	Underhållsfond
Ingående balans	138 500	147 500	2 018 315
Disposition av föreg. års resultat			33 489
Vid årets utgång	138 500	147 500	2 051 804

*Balanserat
resultat inkl
årets resultat*

Fritt eget kapital

Ingående balans	1 432 772
Årets resultat	-13 993
Disposition av föreg. års resultat	-33 488
Vid årets utgång	1 385 291

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 385 291 kronor disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättes till underhållsfond, lägst 0,3 % av tax, värdet	30 987
10 329 000 kr x 0,3% = 30 987 kr (enl stadgarna)	
Balanseras i ny räkning	1 354 304
Summa	1 385 291

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	2 432 360	2 375 081
		2 432 360	2 375 081
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	3	-1 559 403	-1 503 814
Personalkostnader	4	-211 738	-203 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 379	-459 666
Rörelseresultat		194 840	208 380
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 588	32 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 131	-189 764
Resultat efter finansiella poster		14 297	51 291
Avsättning till fonder	5	-28 290	-28 290
Resultat före skatt		-13 993	23 001
Årets resultat		-13 993	23 001

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 740 137	8 132 796
Inventarier, verktyg och installationer	7	542 331	550 025
		8 282 468	8 682 821
Summa anläggningstillgångar		8 282 468	8 682 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 575	7 029
Aktuell skattefordran		5 575	0
Övriga fordringar		26 046	1 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 463	111 218
		141 659	119 577
Kassa och bank		1 259 087	1 169 277
Summa omsättningstillgångar		1 400 746	1 288 854
SUMMA TILLGÅNGAR		9 683 214	9 971 675

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		138 500	138 500
Reservfond		147 500	147 500
Underhållsfond		2 051 804	2 018 315
		2 337 804	2 304 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 399 283	1 409 771
Årets resultat		-13 993	23 001
		1 385 290	1 432 772
Summa eget kapital		3 723 094	3 737 087
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 356 500	5 589 000
		5 356 500	5 589 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre reparationsfond		291 171	289 353
Leverantörsskulder		69 176	115 091
Skatteskulder		0	10 428
Övriga kortfristiga skulder		35 995	34 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 278	196 441
		603 620	645 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 683 214	9 971 675

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-13 993	23 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	466 379	459 666
	452 386	482 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	452 386	482 667
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar	-232 500	-220 500
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 082	-15 234
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 968	51 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 836	298 131
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66 026	-67 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 026	-67 500
Årets kassaflöde	89 810	230 631
Likvida medel vid årets början	1 169 277	938 646
Likvida medel vid årets slut	1 259 087	1 169 277

Noter till kassaflödesanalysen

Not Likvida medel

<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Banktillgodohavande	1 259 087	1 169 277
	1 259 087	1 169 277

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. 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.

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 50 år
- Dörrar 25 år
- Yttertak 40 år
- Fönster 50 år
- Badrum 30 år
- Balkonger 40 år
- Fasad 50 år
- Ombyggnad tvättstuga 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	1 966 923	1 910 658
Hyror	130 992	128 538
Parkeringar / garage	117 725	119 025
Balkongintäkter	216 720	216 660
Påminnelseavgifter	0	200
Summa	2 432 360	2 375 081

Not 3 Drift och övriga externa kostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
El	83 612	101 067
Fjärrvärme	677 207	644 593
Vatten	128 093	117 867
Renhållning	69 735	67 128
Containerhyra	5 319	5 373
Reparation & underhåll	186 245	139 478
Sotning / OVK	0	63 332
Ersättning till revisor	18 750	15 688
Snöröjning	21 127	34 538
Kabel TV	48 124	46 864
Fastighetsskatt	35 796	40 476
Fastighetsförsäkring	93 274	83 949
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	28 560	38 328
Självrisker	50 330	0
Reparationer & underhåll inventarier	17 578	22 552
Resekostnader	350	637
Redovisningstjänster	62 157	60 551
Övriga administrativa kostnader	18 805	16 490
Övriga kostnader	14 341	4 903
Summa	1 559 403	1 503 814

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-07-01- 2025-06-30	Varav män	2023-07-01- 2024-06-30	Varav män
Sverige	0,50	0,25	0,50	0,25
Totalt	0,50	0,25	0,50	0,25

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:	171 833	166 785
Sociala kostnader	39 905	36 436
(varav pensionskostnader)	1 919	2 128

Not 5 Avsättning till fonder

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Inre reparationsfond, årets avsättning	28 290	28 290
Summa	28 290	28 290

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 074 936	16 074 936
Vid årets slut	16 074 936	16 074 936
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 942 140	-7 549 592
-Årets avskrivning	-392 659	-392 548
Vid årets slut	-8 334 799	-7 942 140
Redovisat värde vid årets slut	7 740 137	8 132 796
Taxeringsvärde		
Bostäder	9 642 000	10 832 000
Lokaler	687 000	798 000
Varav mark	2 994 000	2 994 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	781 193	713 693
-Nyanskaffningar	66 026	67 500
	847 219	781 193
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-231 168	-164 050
-Årets avskrivning	-73 720	-67 118
	-304 888	-231 168
Redovisat värde vid årets slut	542 331	550 025

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	232 500	226 500
Skulder som förfaller än ett till fem år från balansdagen	1 162 500	906 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	3 961 500	4 456 500
	5 356 500	5 589 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 739 400	7 739 400
Summa ställda säkerheter	7 739 400	7 739 400

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Not 10 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.

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

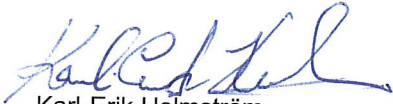
Fagersta den 14 oktober 2025



Taisto Alatalo
Styrelseordförande



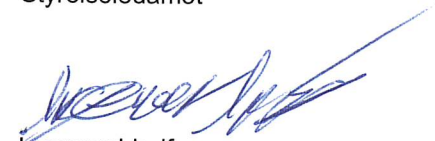
Stefan Riesser
Styrelseledamot



Karl-Erik Holmström
Styrelseledamot

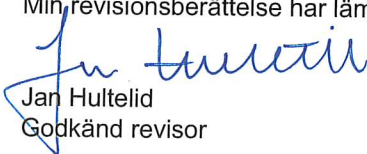


Marjatta Laikkoja
Styrelseledamot



Ingemar Lindfors
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/10 2025



Jan Hultelid
Godkänd revisor