

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Bruket i Forshaga**

716411-3131

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Bruket i Forshaga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Knipan 1 och Forshaga 1:192 i Forshaga kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Knipan 1 och Forshaga 1:192 i Forshaga kommun består av nio flerbostadshus i två våningar med totalt 36 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 617 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anita Lawner	Ledamot	Ordförande
Robert Skogh	Ledamot	
Gunnel Johansson	Ledamot	
Mats Andersson	Ledamot	
Maria Mossfeldt	Ledamot	
Ulla Simonsson	Ledamot	
Hans Eriksson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Mats Andersson, Anita Lawner och Gunnel Johansson, Robert Skogh, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fem protokoll förda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 95 400 kr. exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos TryggHansa.

#### **Revisorer**

Stefan Mott

Ordinarie

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2000-02-17.

### **Medlemsinformation**

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

#### **Antal anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den omfattande restaureringen och målningen av Brukets alla byggnader, som påbörjades våren 2023, avslutades med slutbesiktning av Peter Axelsson den 30/4 2024.

TV-sändningar som tidigare varit analoga övergick den 7/3 2024 till digitala. Tidigare avtal med Sappa avslutades för nytt avtal med Telia, till bättre pris. Digital Tv-utsändning ingår i den boendes hyra som tidigare den analoga gjorde.

Under hösten gjordes inköp an ny torktumlare.

Avtal om gräsklippning med Kak-el Markteknik.

Under hösten 2024 gjordes inköp av snöslunga. Morgan Lawner och Hans Eriksson röjer snö med den runt Brf:s hus och parkeringar. Avtal finns dessutom med Kak-el om snöröjning av genomfarten och parkeringar vid större snömängder.

Morgan L. och Hans E. har dessutom utfört övergripande skötsel av området, bland annat häckklippning, lagning av skador hos boende, bortkörning av skräp mm.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är negativt, men föreningens likviditet är fortsatt god. Styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna fullgöra sina åtaganden i framtiden.

#### **Årsavgifter**

Från och med 2024-01-01 höjdes årsavgifterna med 11%. Genomsnittlig årsavgift är 783 kr/kvm.

Från och med 2025-01-01 höjdes årsavgifterna med 8%.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall utgå 2024 med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 630 kr per lägenhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 087	1 863	1 738	1 712
Resultat efter finansiella poster	-106	-2 536	-402	126
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	783	698	649	639
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,0	98,0	97,6	97,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 340	3 445	2 761	2 430
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 340	3 445	2 761	2 430
Sparande per kvm (kr/kvm)	14	-499	113	195
Räntekänslighet (%)	4,3	4,9	4,3	3,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	334	289	289	222
Soliditet (%)	-12,7	-10,9	17,5	22,9
Balansomslutning	8 127	8 501	9 224	8 797

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering. Styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna fullgöra sina åtaganden i framtiden.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	262 200	1 337 335	12 833	-2 536 753	<b>-924 385</b>
Avsättning yttre fond		67 810	-67 810		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 536 753	2 536 753	<b>0</b>
Årets resultat				-105 640	<b>-105 640</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>262 200</b>	<b>1 405 145</b>	<b>-2 591 730</b>	<b>-105 640</b>	<b>-1 030 025</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 591 730
årets förlust	-105 640
	<b>-2 697 370</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 810
i ny räkning överföres	-2 765 180
	<b>-2 697 370</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 086 681	1 863 396
Övriga rörelseintäkter		3 724	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 090 405</b>	<b>1 863 396</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 442 293	-3 762 165
Övriga externa kostnader		-166 106	-156 763
Personalkostnader	4	-194 567	-188 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-112 000	-112 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 914 966</b>	<b>-4 219 390</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>175 439</b>	<b>-2 355 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 156	-180 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-281 079</b>	<b>-180 759</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-105 640</b>	<b>-2 536 753</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-105 640</b>	<b>-2 536 753</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-105 640</b>	<b>-2 536 753</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 179 822	7 291 822
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 179 822</b>	<b>7 291 822</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 179 822</b>	<b>7 291 822</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 192	4 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	51 767	94 470
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 959</b>	<b>98 585</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		890 782	1 110 833
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>890 782</b>	<b>1 110 833</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>946 741</b>	<b>1 209 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 126 563</b>	<b>8 501 240</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		262 200	262 200
Fond för yttre underhåll		1 405 145	1 337 335
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 667 345</b>	<b>1 599 535</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 591 730	12 833
Årets resultat		-105 640	-2 536 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 697 370</b>	<b>-2 523 920</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 030 025</b>	<b>-924 385</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	1 910 000	3 955 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 910 000</b>	<b>3 955 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 830 950	5 061 175
Leverantörsskulder		39 707	70 604
Övriga skulder		41 254	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	334 677	338 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 246 588</b>	<b>5 470 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 126 563</b>	<b>8 501 240</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-105 640	-2 536 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		112 000	112 000
Övrigt		-77	-74
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 283</b>	<b>-2 424 827</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		42 704	-51 099
Förändring av leverantörsskulder		-30 897	29 012
Förändring av kortfristiga skulder		37 084	-6 819
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>55 174</b>	<b>-2 453 733</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-275 225	1 791 820
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-275 225</b>	<b>1 791 820</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-220 051</b>	<b>-661 913</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 110 833	1 772 746
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>890 782</b>	<b>1 110 833</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 049 022	1 825 416
Hyror garage och parkeringsplatser	37 620	37 980
	<b>2 086 642</b>	<b>1 863 396</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel/bolag	8 095	9 519
Obligatorisk vent.kontroll	0	-5 431
Reparation och underhåll	30 715	1 120 097
Planerat underhåll	227 500	1 581 857
El	117 379	120 683
Bränsle-uppvärmning	553 628	436 471
Vatten och avlopp	203 842	199 514
Renhållning/sophämtning	43 798	25 209
Snöröjning	10 451	23 488
Fastighetsförsäkring	99 034	91 888
Kabel tv kostnad	35 045	39 405
Trädgårdskostnader	62 154	42 351
Fastighetsskatt	40 982	40 982
Diverse övriga kostnader	8 595	30 961
Förbrukningsmaterial	1 075	3 419
Telefon och porto	0	1 752
	<b>1 442 293</b>	<b>3 762 165</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelearvoden	95 400	95 100
Lön fastighetskötsel + övriga personalkostnader	36 000	35 300
Vicevärdsarvode + extraarbete	26 000	26 000
Sociala kostnader	37 167	32 062
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>194 567</b>	<b>188 462</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 190 822	10 190 822
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 190 822</b>	<b>10 190 822</b>
Ingående avskrivningar	-2 899 000	-2 787 000
Årets avskrivningar	-112 000	-112 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 011 000</b>	<b>-2 899 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 179 822</b>	<b>7 291 822</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	2 266 000	2 266 000
	<b>13 266 000</b>	<b>13 266 000</b>
Bokfört värde byggnader	6 686 822	6 798 822
Bokfört värde mark	493 000	493 000
	<b>7 179 822</b>	<b>7 291 822</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	33 440	32 154
Sappa	0	9 661
Ekonomisk förvaltning	16 108	15 611
Bostadsrätterna	0	0
Fastighetslån	0	37 045
Observationskonto	2 219	0
	<b>51 767</b>	<b>94 471</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,746	2025-03-28	148 180	4 815 950
Swedbank	3,6	2025-05-23	50 000	1 975 000
Swedbank	5,26	2026-08-25	40 000	1 950 000
			<b>238 180</b>	<b>8 740 950</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 6 830 950

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 238 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 7 550 tkr.

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övr interimsskulder	139 931	159 235
Påminnelseavgifter	120	60
Upplupna utgiftsräntor	2 950	1 480
Förskottshyror/avgifter	191 676	178 072
	<b>334 677</b>	<b>338 847</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anita Lawner  
Ordförande

Gunnel Johansson  
Ledamot

Mats Andersson  
Ledamot

Maria Mossfeldt  
Ledamot

Robert Skogh  
Ledamot

Ulla Simonsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2025



Årsredovisning -24.pdf

(147885 byte)  
SHA-512: 8141d4b34d0d8496a363a29f70fcd6f924331  
f7c008dcd3f847f2f7fd2ca3212a31c0961ad82850d69e  
875345640a1cd3f6789a663b280204143cd08d3a1caa2

## Underskrifter

2025-04-03 12:56:22 (CET)



Anita Lawner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 14:32:09 (CET)



Gunnel Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 17:29:45 (CET)



Jan Robert Skogh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 12:45:11 (CET)



Maria Therese Mossfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 13:13:39 (CET)



Mats Olof Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-04 11:30:58 (CET)



Ulla Margareta Simonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-04 11:34:05 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

16ba18fb3db62a64e219dd595d97dbeeee423225faed59bcf9303876ac6173f54b3d27fb30ce2d4352bb191566698184f23556d973eb8746b6fc131b406ae3

95



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.