

Årsredovisning för  
**BRF Plåtsaxen**  
779000-0140

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plåtsaxen, 779000-0140, med säte i Fagersta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024, i föreningens lokal

#### Verksamheten

Föreningens fastighet, Saxen 3 i Fagersta byggdes år 1954.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adressen Forsbackavägen 14.

Föreningens 24 st bostadsrättslägenheter är fördelade enl. nedan:

13 lgh	2 r.o.k	733 m <sup>2</sup>
11 lgh	3 r.o.k	798 m <sup>2</sup>

---

Sammanlagt 1 531 m<sup>2</sup>

Föreningen har även 16 st P-platser med motorvärmare och 5 st garage.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Även bostadsrättstillägg ingår.

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 med mark som innehas till största delen med äganderätt, marken där gästparkeringen finns arrenderas av Fagersta kommun. Föreningen är inte en del av en samfällighet och har ingen aktuell underhållsplan för tillfället utan stämmer av från år till år.

#### Genomförda åtgärder

##### 2008

Renovering av hiss

Nya balkonger

Nya lås

##### 2009

Reparation av hiss

Nya dörrar källare

##### 2010

Inköp tvättmaskin

##### 2011

Montering av duvskydd

Målning av trapphus

##### 2012

Brandskyddsåtgärder

Ventilationskontroll

Inköp av tvättmaskin och torktumlare

##### 2013

Dränering/isolering av grund

Nytt fastighetsskötтарavtal med Granströms Fastighetsservice

Ny mangelduk, lagning av mattvätten och tvättmaskin

##### 2014

Rengöring och kontroll av ventilationskanaler

Återställning av utemiljön

60-års firande

Renovering av gästlägenheten

**2015**

Återställning av utemiljön har slutförts  
Rensning av förråd och källare har gjorts.  
En ansökan om asfaltering av parkeringen har skett.

**2016**

Inköp av mobiltelefon och dator till styrelsen har gjorts, installering av fiber och asfaltering av parkeringen har slutförts.

**2017**

Byte av garageportar  
Målning av parkeringsrutor  
Plåtmontage runt garageportar och husgrund  
Sensorer har installerats i trapphus, källare samt ny ytterbelysning  
Installation av el till el-rullatorer  
Installation av kodlås till ytterdörrar  
Installation av dörrautomatik till ytterdörrar och hissdörrar

**2018**

Målning av källarutrymmen och golv samt pannrum  
Kålning av tvättstuga, torkrum och mangelrum  
Läggning av klinker i tvättstuga, tork- och mangelrum  
Förbättringsmålning tak i trapphus pga byte av armaturer  
Målat hissdörrarnas insida  
Installerat nytt eluttag i torkrummet  
Inköp av grovdammsugare till tvättstuga  
Inglasning av balkonger  
Ny skylt vid gästparkeringen  
Askopp har monterats vid huvudporten

**2019**

Energideklaration och OVK besiktning  
Stampsplning  
Reparation av vägg i tvättstugan  
Reparation av hiss

**2020**

Värmeväxlaren har bytts ut och en helrenovering av hissen och översyn av har gjorts. Översikt av samtliga fönster

**2021**

Föreningen har köpt in nytt torkskåp, torktumlare och 2 st tvättmaskiner samt renoverat tvättstugan.  
Genomgång och justering av fönster har gjorts. Kontroll och åtgärder av ventilation likaså.  
Montering av stege på vinden har fixats. Projekt takbyte och bankbyte har påbörjats.  
Gästlägenheten har sålts för 150 000 kr.

**2022**

Byte av tak och totalrensning av ventilation har genomförts under året. Föreningen har bytt bank från Nordea till Handelsbanken.

**2023**

Radiatorventilerna i samtliga lägenheter är utbytta.  
Balkongfönstren i alla lägenheter har besiktats och åtgärdas.

**Väsentliga händelser under året**

Fastighetsspolning har genomförts av Swoosh under hösten.  
JL Balkonginglasning har gjort en genomgång och service på våra balkonginglasningar 24 st.  
Demontering av plank har skett av Granströms

**Avgifter och hyror**

Månadsavgifterna höjdes med 2,5% fr om 1 april 2024.

**Ägareförhållande, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.  
Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

### Styrelsen samt suppleanter

#### Ordförande

Margit Granberg

#### Ledamöter

Kristina Halvarsson

EvaLena Trondset

#### Suppleanter

Johan Koski

Axel Dieden

Stefan Stensson

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda möten.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter två i förening.

#### Revisor

Anneli Kolmodin

#### Valberedning

Birgitta Turunen och Sirpa Aarnio

### Förväntad framtida utveckling

#### Framtida underhåll mm

Grusplanen vid gästparkeringen ska fräschas upp.

#### Ekonomi

Det blev en förlust på 67 873 kr som till stor del beror på att posten reparation och underhåll blev 183 237 mot budgeterat 100 000 kr.

De tre stora kostnaderna var servicen och genomgången av balkonginglasning, samt demontering av plank och fastighetsspölningen. Dessa tre poster blev totalt 75 995 kr. Även hisskostnader och div förbrukningsmaterial var över budget med totalt 20 600 kr.

Budgeten för 2024 visar ett överskott på 19 674 kr. Förslagsvis väntar man med att höja månadsavgifterna tills 2026 då det varit höjning av hyra både 2023 och 2024.

En eventuell höjning från 1 Juli med 2,5 % skulle generera i 14 303 kr

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	1 105 696	1 063 193	1 051 339	990 326
Rörelsemarginal %	2,4	16,2	22,6	6,4
Balansomslutning	4 710 677	4 801 587	4 884 699	4 227 269
Resultatefter finansiella poster	-52 501	91 254	248 687	78 835
Soliditet %	46,3	46,8	47,3	49,6
Årsavgift per m2 (500-800 kr)	702	675	672	
Skuldsättningsgrad per m2 (0-8 000 kr)	1 215	1 241	1 271	
Sparande per m2 (120-200 kr)	37	116	195	
Räntekänslighet i % (0-5)	2	2,1	2,3	
Energikostnad per m2 (ca 200 kr)	222	200	172	
Skuldsättningsgr.per m2 enb. BRF	1 442	1 473	1 509	
Bostadrätts andel av intäkter i % (under 60 varning)	97,2	96,4	100	

Definitioner: se not 10

## Eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>
Ingående balans	35 900	64 080	1 423 805
<b>Vid årets utgång</b>	<b>35 900</b>	<b>64 080</b>	<b>1 423 805</b>

## **Fritt eget kapital**

Ingående balans	724 200
Årets resultat	-67 873
<b>Vid årets utgång</b>	<b>656 327</b>

## **Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 656 328, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättes till underhållsfond enl. stadgarna ska minst 0,3% av fastighetens taxeringvärde avsättas. (0,3% x 5 056 000kr = 15 168 kr)	16 000
Balanseras i ny räkning	640 328
<b>Summa</b>	<b>656 328</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- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 105 696	1 063 193
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 744
		<u>1 105 696</u>	<u>1 071 937</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	4	-890 420	-725 259
Personalkostnader	5	-52 791	-38 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 776	-135 776
<b>Rörelseresultat</b>		<u>26 709</u>	<u>172 403</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 178	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 388	-81 149
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-52 501</u>	<u>91 254</u>
Bokslutsdispositioner		-15 372	-15 372
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-67 873</u>	<u>75 882</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-67 873</b></u>	<u><b>75 882</b></u>

## 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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	3 382 108	3 476 362
Inventarier, verktyg och installationer	7	411 722	453 244
		<u>3 793 830</u>	<u>3 929 606</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 793 830</u>	<u>3 929 606</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		74 710	74 710
Övriga fordringar		450	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 719	49 316
		<u>125 879</u>	<u>124 026</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		397 959	397 959
		<u>397 959</u>	<u>397 959</u>
<b>Kassa och bank</b>			
		393 009	349 996
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>916 847</u>	<u>871 981</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 710 677</u>	<u>4 801 587</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		35 900	35 900
Reservfond		64 080	64 080
Fond för yttre underhåll		1 423 805	1 423 805
		<u>1 523 785</u>	<u>1 523 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		648 318	434 675
Vinst eller förlust föregående år		75 882	213 643
Årets resultat		-67 873	75 882
		<u>656 327</u>	<u>724 200</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 180 112</u>	<u>2 247 985</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 207 946	2 254 426
		<u>2 207 946</u>	<u>2 254 426</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		95 519	98 616
Leverantörsskulder		105 326	84 083
Skatteskulder		7 505	7 505
Övriga kortfristiga skulder		22 089	22 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 180	86 623
		<u>322 619</u>	<u>299 176</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 710 677</u>	<u>4 801 587</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01-	2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-67 873	75 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		135 776	135 776
		<u>67 903</u>	<u>211 658</u>
Uttag ur underhållsfonden			-138 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>67 903</b>	<b>73 611</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 853	-19 965
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		23 443	25 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>89 493</b>	<b>79 179</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-46 480	-46 480
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-46 480</b>	<b>-46 480</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>43 013</b>	<b>32 699</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>747 955</b>	<b>715 256</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>790 968</b>	<b>747 955</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

### **Not Likvida medel**

	2024-12-31	
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	393 009	349 047
Stratega 35, fond	397 959	397 959
	<u>790 968</u>	<u>747 006</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 BFNAR 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.

Om tillämpligt.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

#### **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.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **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	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	10-20
Fiberinstallation	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:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år
- Balkonger 50 år
- Fönster 20 år
- Allmänna utrymmen 50 år

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	1 074 196	1 033 793
Hyror Garage	11 800	12 000
Hyror parkeringar	19 700	17 400
<b>Summa</b>	<b>1 105 696</b>	<b>1 063 193</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	0	8 744
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>8 744</b>

### Not 4 Driftkostnader och övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	82 153	78 384
Fjärrvärme	266 327	237 231
Vatten	54 008	47 414
Renhållning	40 251	40 466
Reparationer & underhåll	184 441	98 574
Hisskostnader	17 610	6 700
Kabel TV	11 326	10 570
Fastighetsskatt	15 350	15 350
Fastighetsförsäkring	46 198	42 644
Köpt fastighetsservice	89 255	84 228
Markarrende	2 000	2 000
Förbrukningsinventarier/material	15 001	4 874
Övriga administrationskostnader	10 655	6 066
Redovisningstjänster	41 268	39 672
Bankkostnader	3 876	3 763
Föreningsavgifter	4 780	4 780
Övriga kostnader	5 921	2 543
<b>Summa</b>	<b>890 420</b>	<b>725 259</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode och andra ersättningar:	47 371	32 500
Sociala kostnader	5 420	5 999
	<b>52 791</b>	<b>38 499</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 839 670	5 839 670
Vid årets slut	5 839 670	5 839 670
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 363 308	-2 269 054
-Årets avskrivning	-94 254	-94 254
Vid årets slut	-2 457 562	-2 363 308
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 382 108</b>	<b>3 476 362</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	177 684	177 684

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	615 245	615 245
	<u>615 245</u>	<u>615 245</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-162 001	-120 479
-Årets avskrivning	-41 522	-41 522
	<u>-203 523</u>	<u>-162 001</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>411 722</b>	<b>453 244</b>

## Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

### *Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

### *Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

### *Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats 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

  
\_\_\_\_\_  
Margit Granberg 2025-04-28  
Styrelseordförande Datum

  
\_\_\_\_\_  
Kristina Halvarsson 2025-04-28  
Styrelseledamot Datum

  
\_\_\_\_\_  
Eva Lena Trondset 2025-04-28  
Styrelseledamot Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

  
\_\_\_\_\_  
Annelie Kolmodin  
Godkänd revisor