

Årsredovisning för
Brf Fagerstahus nr 5

779000-1676

Räkenskapsåret
2025-01-01 -- 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fagerstahus nr 5, 779000-1676, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Fagersta registrerades 1947-02-25 och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt på obestämd tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med mark som innehas med äganderätt. Föreningen är inte en del av en samfällighet och bearbetar en aktuell underhållsplan.

Föreningen äger fastigheterna Aspen 1, Grönlid 1, Gröndal 1 och Linden 1 i Fagersta kommun. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 150 lägenheter, 3 lokaler, 152 p-platser (varav 18 parkeringar för gäster) samt 19 garageplatser.

Totala lägenhetsytor utgör 9 151 kvm.

Totala uthyrda lokalytor utgör 359 kvm.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Engelbrektsvägen, Sjövägen, Parkvägen och Allévägen.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Folksam genom Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens 150 st lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 st	1 r o k	35,5 kvm
16 st	2 r o k	50,0 kvm
21 st	2 r o k	51,0 kvm
18 st	2 r o k	51,5 kvm
35 st	2 r o k	53,5 kvm
18 st	3 r o k	66,5 kvm
10 st	3 r o k	68,0 kvm
12 st	3 r o k	68,5 kvm
1 st	4 r o k	85,0 kvm
16 st	4 r o k	86,5 kvm
2 st	5 r o k	104,0 kvm

Fastigheten är taxerad 2025 till 38 028 000 kr (28 233 000 kr / 2022), varav markvärde 9 836 000 kr.

Årsredovisningen är upprättad i SEK (svenska kronor).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avgifter och lokalhyror ändrats med 3,0 % från 1 april 2025.

12 st (18 st) lägenheter har under 2024 överlåtits.

Ur föreningens fond har under året 2 347 997 kr disponerats. Av dessa har 1 616 643 kr fakturerats av L Conradssons Schakt & Transport och avser byte av sammanlagt 5 st utvändiga trappor, nya trappräcken, extra asfaltering, byte avlopp utvändigt och stödmurar. 648 138 kr avser byte av trasigt avlopp Sjövägen 20 och den räkningen kommer från TF Bygg. Slutligen 83 216 kr på räkning från Bergslagens Golvservice som avser sanering och nymontering efter skada i lokal på Allévägen 3.

Under 2025 har reparationer genomförts till ett värde 73 774 kr. De större posterna är 42 000 kr sammantaget från El-Kjell, vari det ingår elsanering och våtrumsfläktar bland annat. Martin Palmqvist VVS har utfört jobb för 12 743 kr som avser trasiga radiatorer och WC-stolar. Sedan har dessutom underhåll utförts för 35 625 kr, som avser reserver av standardlås för 4 875 kr och 30 750 kr för arbeten i tvättstuga och garage.

Amorteringar på lån har utförts med 315 542 kr (203 584 kr), varav 50 000 kr utgör extra amortering och 61 958 kr utökad betalplan. Låneskulden var vid årsskiftet 3 958 080 kr (4 273 622 kr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vi har tyvärr några pågående arbeten med vattenskador som utförs av TF Bygg utan färdiga resultat. Vår mångåriga fastighetsskötare Urban Selin har beslutat sig för att gå i pension och i hans ställe har styrelsen från 1 januari 2026 beslutat att anlita Granströms Fastighetsservice. Från 2027 kommer fastighetsnära avfallshantering att bli obligatorisk i Sverige. För detta har vi anlitat Irec Svenska AB från Helsingborg. Fyra avfallsstationer kommer att monteras i området för totalt 1,1 MSEK.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 15 maj 2025. På stämman deltog 23 st personer, varav 20 st med rösträtter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 st protokollförda sammanträden. Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Stefan Granqvist, Kjell Hedqvist och Carina Bredin, varav två i förening. Teknisk förvaltning, såsom reparationer och underhåll samt lägenhetsöverlåtelser mm har hanterats av Arne Dahlström, Stefan Granqvist, Kjell Hedqvist och Urban Selin. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Juha Kants.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie	Stefan Granqvist	Ordförande
	Kjell Hedqvist	Vice ordförande
	Carina Bredin	Sekreterare
	Urban Selin	Ledamot
	Pertti Palonto	Ledamot
Ersättare	Åsa Bergman	Styrelsesuppleant
	Håkan Blad	Styrelsesuppleant
Revisorer	Mari Pettersson	Revisor
	Eiwor Eldståhl	Revisorssuppleant
Valberedning	Arne Dahlström	Sammanställande
	Jörgen Hjerpe	Funktionär

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter & hyresintäkter, kr	7 512 409	7 063 499	6 887 007	6 484 742	6 484 592
Årsavgifter, år	6 297 860	6 145 242	6 072 379	5 852 892	5 852 892
Årsavgifter, kr, per kvm och år	729,1	712,4	704,4	680,5	680,5
Resultat efter finansiella poster, kr	1 021 229	1 220 714	1 441 976	1 134 731	1 129 024
Balansomslutning, kr	18 886 879	20 127 182	21 146 931	23 091 572	22 405 705
Sparande, kr	1 739 387	1 938 872	2 181 684	1 869 607	1 870 548
Sparande, per kvm	182,9	203,9	229,4	196,6	196,7
Lån per kvm (BOA)	432,5	467,0	712,6	1 067,3	1 114,0
Lån, totalt, kr	3 958 080	4 273 622	6 520 956	9 766 439	10 194 523
Räntekänslighet, %	0,53%	0,61%	0,95%	1,51%	1,57%
Underhållsfond, föreningens, kr	8 447 349	9 895 346	8 795 346	8 037 350	7 204 398
Energikostnader, kr	3 074 097	2 913 580	2 621 820	2 364 565	2 548 136
Energikostnader / BOA	323,2	306,4	275,7	248,6	267,9
Soliditet, %	62,2%	65,7%	57,4%	47,5%	44,8%
Lägenhetsyta totalt, BOA	9 151	9 151	9 151	9 151	9 151
Lokalyta totalt, LOA	359	359	359	359	359

Förändringar i eget kapital

Belopp i kronor	Disposition			
	Belopp vid årets ingång	av föreg års resultat enl stämman	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	181 200	-	-	181 200
Fond för yttre underhåll	9 895 346	900 000	-2 347 997	8 447 349
Summa bundet eget kapital	10 076 546	-	-2 347 997	8 628 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 920 722	170 714	-	2 091 436
Årets resultat	1 220 714	-1 220 714	1 021 229	1 021 229
Summa fritt eget kapital	3 141 436	-1 050 000	1 021 229	3 112 665
Summa eget kapital	13 217 982	-1 050 000	-1 326 768	11 741 214

Utöver förändringar ovan har 150 000 kr avsatts till medlemmarnas reparationsfond.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 112 665, disponeras enligt följande:

Föreningens underhållsfond	800 000
Medlemmarnas reparationsfond	150 000
Balanseras i ny räkning	2 162 665
Totalt	3 112 665

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, hyresintäkter	2	7 512 409	7 063 499
Övriga rörelseintäkter	3	<u>5 050</u>	<u>2 940</u>
Summa rörelseintäkter		7 517 459	7 066 439
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 099 883	-3 928 016
Underhållskostnader	5	-60 625	-55 891
Övriga externa kostnader	6	-799 500	-439 401
Personalkostnader	7	-738 028	-701 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	<u>-718 158</u>	<u>-718 158</u>
Summa rörelsekostnader		-6 416 194	-5 842 934
Rörelseresultat		1 101 265	1 223 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter mm		27 291	114 129
Övriga finansiella kostnader		<u>-107 327</u>	<u>-116 920</u>
Summa finansiella poster		-80 036	-2 791
Årets resultat		1 021 229	1 220 714

BALANSRÄKNING

		25-12-31	24-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & mark	9	12 747 661	13 396 785
Markanläggningar	10	653 928	722 962
Inventarier	11	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 401 589</u>	<u>14 119 747</u>
Summa anläggningstillgångar		13 401 589	14 119 747
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 429	15 350
Övriga fordringar		138 162	128 541
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		129 729	175 525
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>282 320</u>	<u>319 416</u>
<i>Kassa & bank</i>			
Kassa & bank		5 202 970	5 688 019
<i>Summa kassa & bank</i>		<u>5 202 970</u>	<u>5 688 019</u>
Summa omsättningstillgångar		5 485 290	6 007 435
SUMMA TILLGÅNGAR		18 886 879	20 127 182
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		181 200	181 200
Underhållsfond	12	8 447 349	9 895 346
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 628 549</u>	<u>10 076 546</u>
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 091 436	1 920 722
Årets resultat		1 021 229	1 220 714
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 112 665</u>	<u>3 141 436</u>
Summa eget kapital		11 741 214	13 217 982
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 15	3 628 080	4 070 038
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 628 080</u>	<u>4 070 038</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 15	330 000	203 584
Leverantörsskulder		493 351	53 934
Fond för medlemmarnas reparationer	14	1 209 779	1 159 650
Övriga skulder		158 897	156 272
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		1 325 558	1 265 722
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 517 585</u>	<u>2 839 162</u>
Summa skulder		7 145 665	6 909 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 886 879	20 127 182

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kronor	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat efter avskrivningar	1 101 265	1 223 505
Återföring av avskrivningar	718 158	718 158
Finansiellt netto	-80 036	-2 791
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	1 739 387	1 938 872
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	37 096	-121 541
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	552 007	156 871
<i>Kassaflöde från den totala löpande verksamheten</i>	2 328 490	1 974 202
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-72 931
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	0	-72 931
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-315 542	-2 247 334
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-150 000	-150 000
Minskning av föreningens reparationsfond	-2 347 997	-
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-2 813 539	-2 397 334
<i>Årets kassaflöde</i>	-485 049	-496 063
Likvida medel vid årets början	5 688 019	6 184 082
Likvida medel vid årets slut	5 202 970	5 688 019

NOTER*Not 1 Föreningens intäkter*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden & beräknad nyttjandeperiod

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>	<i>Procent (%)</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
- Byggnader	33,3	3,0
- Markanläggningar	20,0	5,0
- Inventarier	5,0	20,0
<i>Not 2 Föreningens intäkter</i>	2025	2024
Årsavgifter	6 297 860	6 145 241
Debiterat el-tillägg	374 040	374 040
Lokalhyror	70 725	69 682
Kollektivt TV-bredband	391 572	97 236
Garage, motorvärmare, P-plats	377 500	377 300
Pappersfakturor eller liknande	712	-
<i>Summa intäkter</i>	<u>7 512 409</u>	<u>7 063 499</u>
<i>Not 3 Övriga rörelseintäkter</i>		
Påminnelseavgifter	4 470	2 940
Överlåtelseavgifter	580	-
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	<u>5 050</u>	<u>2 940</u>
<i>Not 4 Driftkostnader</i>		
El, nät & förbrukning	901 861	871 301
Uppvärmning	1 785 381	1 687 459
Vatten & avlopp	386 855	354 820
Renhållning & sanering	302 698	261 754
Snöröjning & halkbekämpning	26 649	46 875
Sophämtning	22 094	30 615
Lokalvård	162 260	153 724
Reparationer fastighet	73 774	60 361
Reparationer maskiner & maskinhyra	178 290	159 725
Försäkringar fastighet	143 901	137 838
Övrig fastighetsförvaltning	116 120	163 544
<i>Summa driftkostnader</i>	<u>4 099 883</u>	<u>3 928 016</u>
<i>Not 5 Underhållskostnader</i>		
Fastighetsunderhåll	35 625	30 891
Brandskydd & OVK	25 000	25 000
<i>Summa underhållskostnader</i>	<u>60 625</u>	<u>55 891</u>
<i>Not 6 Övriga externa kostnader</i>		
Fastighetsavgift & skatt	117 080	87 730
Telefoni & bredband	430 247	123 061
Förvaltningskostnader exklusive arvoden	12 568	11 135
Bankkostnader	5 624	4 810
Föreningsavgifter	9 230	9 230
Övriga externa tjänster mm	224 751	203 435
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<u>799 500</u>	<u>439 401</u>

<i>Not 7 Personal</i>	2025	2024
Medelantalet anställda	1,1	1,1
Summa	<u>1,1</u>	<u>1,1</u>
<i>Löner, andra ersättningar & sociala kostnader</i>		
Styrelse- & revisionsarvoden	88 973	103 252
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	25 031	28 195
Delsumma	<u>114 004</u>	<u>131 447</u>
Löner & ersättningar	453 031	417 311
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	168 498	152 023
Delsumma	<u>621 529</u>	<u>569 334</u>
Övriga personalkostnader	2 495	687
Delsumma	<u>2 495</u>	<u>687</u>
Summa	738 028	701 468
<i>Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgå.</i>	25-12-31	24-12-31
Byggnader	649 124	649 124
Markanläggningar	69 034	69 034
Summa	<u>718 158</u>	<u>718 158</u>
<i>Not 9 Byggnader & mark</i>		
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	37 165 976	37 093 045
- Investeringar under året	-	72 931
	<u>37 165 976</u>	<u>37 165 976</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-23 959 191	-23 310 067
- Årets avskrivning enligt plan	-649 124	-649 124
	<u>-24 608 315</u>	<u>-23 959 191</u>
Redovisat värde vid årets slut:	12 557 661	13 206 785
<i>Mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	190 000	190 000
	<u>190 000</u>	<u>190 000</u>
Redovisat värde vid årets slut:	12 747 661	13 396 785
<i>Taxeringsvärden (beslutsår 2025)</i>		
Byggnader	28 192 000	20 768 000
Mark	9 836 000	7 465 000
Totalt	<u>38 028 000</u>	<u>28 233 000</u>

<i>Not 10 Markanläggningar</i>	25-12-31	24-12-31
<i>Markanläggningar</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 968 895	1 968 895
	<u>1 968 895</u>	<u>1 968 895</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 245 933	-1 176 899
- Årets avskrivning enligt plan	-69 034	-69 034
	<u>-1 314 967</u>	<u>-1 245 933</u>
Redovisat värde vid årets slut:	653 928	722 962

Not 11 Inventarier

<i>Inventarier</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	559 301	559 301
	<u>559 301</u>	<u>559 301</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-559 301	-559 301
- Årets avskrivning enligt plan	-	-
	<u>-559 301</u>	<u>-559 301</u>
Redovisat värde vid årets slut:	0	0

Not 12 Underhållsfond

Behållning vid årets början	9 895 346	8 795 346
Avsättning enligt föreningsstämma	900 000	1 100 000
Disponerat under året	-2 347 997	-
Summa	<u>8 447 349</u>	<u>9 895 346</u>

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut / lånenummer</i>	<i>Villkor</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Amortering</i>
Stadshypotek, 45 56 66	26-06-01	1 345 580	3,33%	140 000
Stadshypotek, 49 18 12	28-10-30	1 000 000	3,10%	40 000
Stadshypotek, 14 23 95	26-09-30	1 612 500	1,96%	150 000
		<u>3 958 080</u>		<u>330 000</u>
<i>Summa skulder som förfaller 1 år från balansdagen (d v s 1 år framåt)</i>				330 000
<i>Summa skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen (d v s 4 år framåt)</i>				1 320 000
<i>Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen</i>				2 308 080
Totalt i lån per balansdagen				<u>3 958 080</u>

Under året har amortering per år, s k kortfristig del, ökat från 203 584 kr till 330 000 kr.

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

Behållning vid årets början	1 159 650	1 052 624
Avsättning enligt föreningsstämma	150 000	150 000
Disponerat under året	-99 871	-42 974
Summa	<u>1 209 779</u>	<u>1 159 650</u>

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

25-12-31

24-12-31

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

12 066 000

12 066 000

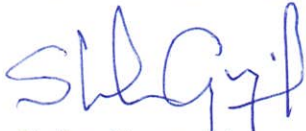
Eventualförpliktelser

Ovriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

Fagersta, 2026-04-26



Stefan Granqvist
Styrelseordförande



Carina Bredin
Styrelseledamot



Urban Selin
Styrelseledamot

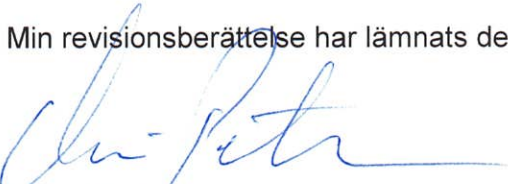


Kjell Hedqvist
Vice styrelseordförande



Pertti Palonto
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2026



Mari Pettersson
Av föreningen vald revisor


Revisionsberättelse för BRF Fagerstahus nr 5
räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad som blivit utsedd till revisor för räkenskapsåret 2025 får härmed avge revisionsberättelse för denna tid;

Jag har granskat föreningens inkomster, utgifter samt därtill hörande verifikat och sammanställning. Har även granskat årsredovisningen som är upprättad enl. god redovisningssed och de protokoll som finns för år 2025.

Allt är skött med stor noggrannhet. Jag har inte funnit någon anledning till anmärkning och tillstyrker att styrelsen för BRF Fagerstahus nr 5 beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Fagersta den 29 april 2026



Mari Pettersson
Av föreningen vald revisor
Ekonomikompaniet i Fagersta AB