

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lerhagen

779000-1650

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lerhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-10-12.

Föreningen har sitt säte i Fagersta.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022-05-25 haft följande sammansättning:

Styrelsen

Lars-Åke Larsson

Annelie Jansson

Robert Andersson

Leif Sandberg

Annika Eriksson

Ordförande

Vice ordförande

Ledamot, sekreterare

Ledamot

Suppleant

Revisor

Jennie Fernros

Auktoriserad revisor, Freveko AB

Revisorssuppleant

Maria Eriksson

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fagersta Lerhagen 1. Fastigheten består av 3 huskroppar med vardera tre våningsplan. 46 lägenheter samt 3 lokaler. I källarplan finns cykelrum, tvättstuga, bastu, två arbetsrum, kontor och samlingslokal.

Byggnadsåret är 1949. Fastighetens taxeringsvärde är 9 230 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If.

Bostäder och lokaler

12 lägenheter samt 2 lokaler på Fogdvägen 7

14 lägenheter på Sjövägen 4

20 lägenheter samt 1 lokal på Bergslagsvägen 54

Ett rum med kokvrå, 4 st

Ett rum och kök, 3 st

Två rum och kök, 20 st

Tre rum och kök, 19 st

Annan lokal, 3 st

8

Sammanlagd bostadsyta inklusive lokaler: 2 738 kvm.
Samtliga bostadslägenheter är upplåtna som bostadsrätter.
Samtliga lokaler är upplåtna som hyresrätter.

Avgiften för bostadsrätter är i genomsnitt 812 kronor per kvadratmeter och år. Värme och vatten ingår i avgiften.
Avgiften för bredband (fiber), datatelefoni och TV (Telia lagom) är 1 680 kronor/år och lägenhet.

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel sköts av Granströms Fastighetsservice AB.
För den ekonomiska och den administrativa förvaltningen anlitas Freveko AB.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 st protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2020 har bygglovshandlingar erhållits för utbyggnad och inglasning av balkongerna. Kostnaden låg som tillgång med 75 tkr under Pågående nyanläggningar men har i år kostnadsförts då det ej blev aktuellt med ombyggnation av balkongerna.

Under året har följande större underhåll utförts som kostnadsförts:

- målning av golv i källare till en kostnad av 165 tkr
- grävning samt omdragning av spillvatten/dagvatten till en kostnad av 157 tkr
- montage av isstopp på snörasskydden, entrésidorna på alla 3 hus till en kostnad av 27 tkr
- övrigt 33 tkr

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar. De 3 lokalerna är hyresrätter. Samtliga lägenheter har under året varit upplåtna. 6 bostadsrätter har under året bytt innehavare och vi hälsar de nya medlemmarna välkomna och tackar de avflyttade för den tid de varit medlemmar i föreningen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

2018-07-01 beslutade styrelsen om att ta bort tilläggsavgiften för elektricitet, vilket motsvarade en hyressänkning på ca 5%. Föreningen har visat negativt resultat både 2021 och 2022 och det egna kapitalet har sjunkit till 1065 tkr varav det fria egna kapitalet utgör 40 tkr.

2022-10-01 gjordes en hyreshöjning om 2,5%

g

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 185	2 172	2 174	2 158
Resultat efter finansiella poster	-295	-291	92	50
Soliditet (%)	17	20	23	22

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underh.	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 022	957 358	642 282	-290 611	1 360 051
Disposition av föregående års resultat:			-290 611	290 611	0
Avsättn yttre rep.fonden		16 765	-16 765		0
Årets resultat				-294 992	-294 992
Belopp vid årets utgång	51 022	974 123	334 906	-294 992	1 065 059

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	334 906
årets förlust	-294 992
	39 914
disponeras så att	
avsättning görs till yttre underhållsfond	16 765
i ny räkning överföres	23 149
	39 914

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	2 185 363	2 172 008
Övriga intäkter		1 000	2 880
Summa rörelsens intäkter		2 186 363	2 174 888
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning (driftkostnader)	4	-1 770 782	-1 866 925
Övriga externa kostnader		-264 300	-155 301
Personalkostnader	5	-66 436	-81 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-280 523	-261 365
Summa rörelsens kostnader		-2 382 042	-2 365 270
Rörelseresultat		-195 678	-190 382
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		29	68
Räntekostnader		-99 343	-100 297
Summa resultat från finansiella poster		-99 314	-100 229
Resultat efter finansiella poster		-294 992	-290 611
Årets resultat		-294 992	-290 611

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 323 121	5 588 251
Inventarier	7	23 450	38 843
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	75 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 346 571	5 702 094
Summa anläggningstillgångar		5 346 571	5 702 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 558	0
Övriga fordringar		0	30 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 893	13 877
Summa kortfristiga fordringar		33 451	44 461
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		900 339	933 139
Summa kassa och bank		900 339	933 139
Summa omsättningstillgångar		933 790	977 600
SUMMA TILLGÅNGAR		6 280 361	6 679 694

8

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 022	51 022
Fond för yttre underhåll		974 123	957 358
Summa bundet eget kapital		1 025 145	1 008 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		334 906	642 283
Årets resultat		-294 992	-290 611
Summa fritt eget kapital		39 914	351 672
Summa eget kapital		1 065 059	1 360 052
Långfristiga skulder	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		4 661 825	4 795 561
Summa långfristiga skulder		4 661 825	4 795 561
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		137 112	137 112
Leverantörsskulder		157 176	127 903
Aktuella skatteskulder		7 971	188
Övriga skulder		0	30 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		251 218	228 294
Summa kortfristiga skulder		553 477	524 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 280 361	6 679 694

g

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar där avsättning ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens bokförda värde vid föregående räkenskapsårs utgång. Med fastighet avses byggnader, markanläggningar och mark.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar	1 %
Avloppsledningar	2 %
Parkering	2 %
Gångväg	2 %
Bastu	2 %
Badrumsrenovering	2 %
Dörrar	2 %
Fönster	2 %
Värmekablar	10 %
Elektricitet	2,5 %
Fasad	2 %
Yttertak	2,5 %
Ventilation	4 %
Markanläggningar	5 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt

g

som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inköp av fastighet Lerhagen 5 för anläggning av parkering

Inköp och installation av solpaneler

Grävning för dränering av fastigheterna

Inköp av robotgräsklippare

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder, garage och parkeringsplatser	2 182 723	2 136 624
Årsavgifter förråd	2 640	35 384
	2 185 363	2 172 008

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Elektricitet	202 085	196 967
Fjärrvärme	466 211	455 957
Vatten och avlopp	113 021	138 210
Renhållning	74 236	94 540
Reparationer och underhåll	381 734	468 159
Skötsel	303 887	279 139
Kabel-TV	149 364	162 819
Fastighetsavgift och -skatt	29 685	21 535
Försäkring	50 559	49 599
	1 770 782	1 866 925

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	56 345	62 955
Ersättningar till övriga förtroendevalda		4 500
Övriga anställda	0	1 571
	56 345	69 026
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 091	12 653
	10 091	12 653
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 436	81 679

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inköp	12 466 215	12 339 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 466 215	12 466 215
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 877 964	-6 631 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 143 094	-6 877 964
Utgående redovisat värde	5 323 121	5 588 251

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 964	76 964
	76 964	76 964
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-38 121	-22 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 393	-15 393
	-53 514	-38 121
Utgående redovisat värde	23 450	38 843

g

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	75 000
Omklassificeringar	-75 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	75 000
Utgående redovisat värde	0	75 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 113 377	4 247 113
	4 113 377	4 247 113

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 798 937 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 661 825	4 795 561
	4 661 825	4 795 561
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	137 112	137 112
	137 112	137 112

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 720 000	5 720 000
	5 720 000	5 720 000

Fagersta den 14 april 2023



Lars-Åke Larsson
Ordförande



Robert Andersson

Leif Sandberg



Annelie Jansson

Vice ordförande



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-24



Jennie Fernros
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lerhagen
Org.nr 779000-1650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lerhagen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lerhagen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

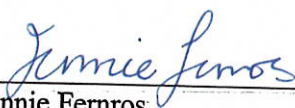
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta den 24 april 2023



Jennie Fernros
Auktoriserad revisor