

Årsredovisning för

Brf Fagerstahus nr 5

779000-1676

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fagerstahus nr 5, 779000-1676, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 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 är 9 151 kvm.
Totala uthyrda lokalytor är 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 2022 till 46 633 000 kr, varav markvärde 7 465 000 kr.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår för till 680 (680) kr/kvm och år. Avgiften inkluderar förutom vatten/avlopp och värme även hushållsel.

13 st lägenheter har under 2022 överlåtits.

Ur föreningens fond har under året disponerats 67 049 kr, vilket avser ventilationsåtgärder mm på Sjövägen 22 efter anmärkningar i radonmätning. I förra årets årsredovisning nämndes att en lägenhet behövde uppföljning efter påvisade högre värden. NCC Industry har utfört mark- och asfaltsarbeten Allévägen 5 respektive 9 som aktiverats i balansräkningen till en kostnad av 97 982 kr. Elsaneringar har utförts i 2 st lägenheter efter försäljning, såsom vanligt vid behov, till en direkt kostnad av 19 394

kronor totalt. Utöver detta har löpande mindre arbeten givetvis utförts vid behov.

Amorteringar på lån har utförts med 428 084 kr (353 084 kr). Låneskulden var vid årskiftet 9 766 439 kr (10 194 523 kr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen räknar med att föreningen kommer att byta ytterligare trappor under 2023 för ca 250 000 kr. Ett projekt som pågår under några år framåt med några trappor, räcken och ramper som byts ut för varje år.

Det för alla kända covid-19 viruset tar i december 2019 sin början i staden Wuhan i den kinesiska provinsen Hubei. ovid-19 störde även 2021 vår vardag ordentligt. Merparten av alla restriktioner togs dock bort den 9 februari 2022. Och idag, sedan 1 april 2022, anses covid-19 inte längre vara allmän- eller samhällsfarlig.

Kvartal 2 2023 ändrades hyror efter styrelsebeslut, efter genomgång av förväntade ändringar i räntor och elpriser, med en höjning av 5,0 %.

Föreningens styrelse beslutade på ett möte i februari inför en villkorsändring av ett lån på ca 2,8 MSEK att lösa bort densamma. Detta då räntor befaras bli höga och föreningens kassa tillåter med marginal ett sådant beslut.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 18 maj 2022. På stämman deltog 16 st personer, varav 13 st medlemmar med rösträtt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 st protokollförda sammanträden. Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Arne Dahlström, Stefan Granqvist och Kjell Hedqvist, varav två i förening. Teknisk förvaltning, såsom reparationer & underhåll samt lägenhetsöverlåtelse mm har hanterats av styrelsemedlemmarna Arne Dahlström och Urban Selin. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Juha Kants.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie	Stefan Granqvist	ordförande
	Arne Dahlström	vice ordförande
	Carina Bredin	sekreterare
	Urban Selin	ledamot
	Kjell Hedqvist	ledamot
Suppleanter	Åsa Bergman	styrelsesuppleant
	Klas Johansson	styrelsesuppleant
Revisorer	Eva Östlund	revisor
	Birgitta Gauffin	revisor
Valberedning	Styrelsen gemensamt	sammankallande

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Årsavgifter & hyresintäkter	6 484 742	6 484 592	6 479 878	6 476 210
Resultat efter finansiella poster	1 134 731	1 129 024	1 191 289	1 433 780
Balansomslutning	23 091 572	22 405 705	21 835 213	22 459 304
Årsavgifter, kr, per kvm och år *	680	680	680	680
Lån per kvm (BOA)	1 067	1 114	1 153	1 189
Underhållsfond, föreningens	8 037 350	7 204 398	6 674 545	7 381 616
Soliditet, %	47,5	44,8	42,6	42,8
Lägenhetsyta totalt, BOA	9 151	9 151	9 151	9 151

* Exkl hyresintäkter inkl el-tillägg

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	181 200	-	-	181 200
Fond för yttre underhåll	<u>7 204 399</u>	-	<u>832 951</u>	<u>8 037 350</u>
Summa bundet eget kapital	7 385 599	-	832 951	8 218 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 514 992	1 129 024	-1 025 000	1 619 016
Årets resultat	<u>1 129 024</u>	<u>-1 129 024</u>	<u>1 134 731</u>	<u>1 134 731</u>
Summa fritt eget kapital	2 644 016	-	109 731	2 753 727
Summa eget kapital	10 029 615	-	942 682	10 972 277

* Under året har avsättning till föreningens underhållsfond gjorts med 900 000 kr och ur fonden har - 67 049 kr disponerats till olika investeringar. Dessutom har 125 000 kr disponerats om till medlemmarnas underhållsfond.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 753 747, disponeras enligt följande:	
Föreningens underhållsfond	900 000
Medlemmarnas underhållsfond	125 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 728 747</u>
Totalt	2 753 747

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	6 484 742	6 484 592
Övriga rörelseintäkter	3	1 620	2 280
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 486 362	6 486 872
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 291 706	-3 413 379
Underhållskostnader	5	-56 775	-91 567
Övriga externa kostnader	6	-388 537	-323 616
Personalkostnader	7	-686 244	-598 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-734 876	-741 524
Summa rörelsekostnader		-5 158 138	-5 168 852
Rörelseresultat		1 328 224	1 318 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		23 706	-
Räntekostnader		-217 199	-188 996
Summa finansiella poster		-193 493	-188 996
Årets resultat		1 134 731	1 129 024

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & mark	9	14 619 915	15 266 852
Markanläggningar	10	861 030	827 250
Inventarier, verktyg & installationer	11	23 737	47 474
Summa materiella anläggningstillgångar		15 504 682	16 141 576
Summa anläggningstillgångar		15 504 682	16 141 576
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 137
Övriga fordringar		73 744	141 128
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		52 086	51 594
Summa kortfristiga fordringar		125 830	195 859
Kassa & bank			
Kassa & bank		7 461 060	6 068 270
Summa kassa och bank		7 461 060	6 068 270
Summa omsättningstillgångar		7 586 890	6 264 129
SUMMA TILLGÅNGAR		23 091 572	22 405 705

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		181 200	181 200
Underhållsfond	12	8 037 350	7 204 399
Summa bundet eget kapital		8 218 550	7 385 599
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 619 016	1 514 992
Årets resultat		1 134 731	1 129 024
Summa fritt eget kapital		2 753 747	2 644 016
Summa eget kapital		10 972 297	10 029 615
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 338 355	9 766 439
Summa långfristiga skulder		9 338 355	9 766 439
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	428 084	428 084
Leverantörsskulder		378 714	359 288
Fond för medlemmarnas reparationer	14	996 701	925 287
Övriga skulder		151 517	137 235
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		825 904	759 757
Summa kortfristiga skulder		2 780 920	2 609 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 091 572	22 405 705

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År	Procent (%)
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	33,3	3,0
-Markanläggningar	20	5,0
-Inventarier, verktyg och installationer	5	20,0

Not 2 Årsavgifter & hyresintäkter

	2022	2021
Årsavgifter	5 852 892	5 852 892
Debiterat el-tillägg	374 040	374 040
Lokalhyror	68 260	68 260
Hyror garage, motorvärmare & P-platser	189 550	189 400
Summa	6 484 742	6 484 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Påminnelseavgifter	1 020	1 380
Överlåtelseavgifter	600	900
Summa	1 620	2 280

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
El, nät & förbrukning	699 375	692 160
Uppvärmning	1 351 469	1 473 887
Vatten & avlopp	313 721	382 089
Renhållning & sanering	35 621	23 590
Snöröjning & halkbekämpning	31 908	10 604
Sophämtning	221 542	209 847
Lokalvård	153 340	152 720
Reparationer fastighet	40 199	29 770
Reparationer maskiner & maskinhyra	146 918	150 127
Försäkringar fastighet	128 217	151 620
Övrig fastighetsförvaltning	169 396	136 965
Summa	3 291 706	3 413 379

Not 5 Underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsunderhåll	12 381	48 744
El-sanering	19 394	17 823
Brandskydd & OVK	25 000	25 000
Summa	56 775	91 567

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	142 930	75 100
Undersökningar & inspektioner	6 955	-
Reklam & PR	6 200	6 200
Telefoni & bredband	6 048	6 052
Självrisker	-	1 500
Förvaltningskostnader exklusive arvoden	8 687	11 521
Bankkostnader	5 403	4 803
Föreningsavgifter	9 090	9 000
Övriga externa tjänster mm	203 224	209 440
Summa	388 537	323 616

Not 7 Personal

Personal

	2022	2021
Medelantalet anställda	1,1	1,1
Summa	1,1	1,1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelse- & revisionsarvoden	101 432	95 712
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	17 377	21 746
Delsumma	118 809	117 458
Löner & ersättningar	418 983	371 425
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	150 239	133 602
Sociala avgifter, avtalade premieåterbetalning	-2 935	-24 903
Delsumma	566 287	480 124
Övriga personalkostnader	1 148	1 184
Delsumma	1 148	1 184
Summa	686 244	598 766

Märk. Fora har beslutat att utbetala konsolideringsmedel för åren 2021 på 2 935 kr (24 903 kr för 2004-2008) från AGS-försäkringen till alla anslutna försäkringstagare. AGS avser avtalsgruppsjukförsäkring.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	646 937	646 937
Markanläggningar	64 202	64 136
Inventarier, verktyg och installationer	23 737	30 451
Summa	734 876	741 524

Not 9 Byggnader och mark

	2022	2021
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 093 045	37 093 045
	37 093 045	37 093 045
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 016 193	-21 369 256
-Årets avskrivning enligt plan	-646 937	-646 937
	-22 663 130	-22 016 193
Redovisat värde vid årets slut	14 429 915	15 076 852
<i>Mark</i>		
-Vid årets början	190 000	190 000
Redovisat värde vid årets slut	14 619 915	15 266 852
<i>Taxeringsvärden (taxeringsår 2022)</i>		
Byggnader	39 168 000	18 964 000
Mark	7 465 000	5 206 000
Totalt	46 633 000	24 170 000

Märk. Utredning pågår vad avser kraftigt förändrade taxeringsvärden 2022 i jämförelse med tidigare taxering från 2019. Skrivelse kommer att skickas till Skatteverket med begäran om omprövning.

Not 10 Markanläggningar

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 870 913	1 870 913
-Nyanskaffningar	97 982	-
	1 968 895	1 870 913
-Vid årets början	-1 043 663	-979 527
-Årets avskrivning enligt plan	-64 202	-64 136
	-1 107 865	-1 043 663
Bokfört värde markanläggningar	861 030	827 250

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	559 301	559 301
Vid årets slut	559 301	559 301
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-511 827	-481 376
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 737	-30 451
Vid årets slut	-535 564	-511 827

Bokfört värde inventarier, verktyg & installationer

23 737

47 474

Not 12 Underhållsfond

	2022	2021
Behållning vid årets början	7 204 399	6 674 545
Avsättning enligt årsmöte	900 000	800 000
Disponerat under året	-67 049	-270 146
Behållnings vid årets slut	8 037 350	7 204 399

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånenummer	Ränta % f n	Villkorsändring	Belopp	Amortering
206 048	3,86	2025-06-01 (3 år)	1 439 706	16 084
025 593	1,88	2023-03-01 (4 år)	2 817 399	49 500
142 393	2,09	2025-10-30 (4 år)	1 125 000	37 500
956 721	2,24	2024-01-30 (5 år)	2 043 750	175 000
142 395	1,96	2026-09-30 (5 år)	1 912 500	150 000
			9 338 355	428 084

Summa skulder som förfaller 1 år från balansdagen (d v s 1 år framåt)	428 084
Summa skulder som förfaller 2 - 5 år från balansdagen (d v s 4 år framåt)	1 712 336
Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	7 626 019
Totalt i lån per balansdagen	9 766 439

Alla fem (5) befintliga lån är placerade med olika tidshorisont i Stadshypotek AB.

Lån nr 025 593 med villkorsändring 2023-03-01 har lösts till sin helhet den 23-02-22 efter beslut av styrelsen. Då likviditeten är god och att styrelsen befarade kraftigt höjd ränta, så blev beslutet enkelt.

Not 14 Medlemmarnas fond

	2022	2021
Behållning vid årets början	925 287	827 763
Avsättning enligt årsmöte	125 000	125 000
Disponerat under året	-53 586	-27 476
Behållning vid årets slut	996 701	925 287

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

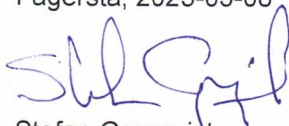
	2022	2021
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	12 066 000	12 066 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Fagersta, 2023-05-08



Stefan Granqvist
Styrelseordförande



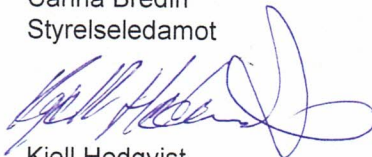
Carina Bredin
Styrelseledamot



Urban Selin
Styrelseledamot

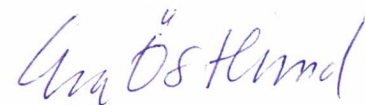
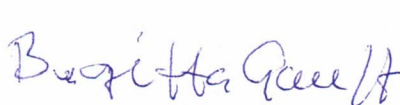


Arne Dahlström
Vice styrelseordförande



Kjell Hedqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2023



Birgitta Gauffin
Av föreningen vald revisor

Eva Östlund
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Org nr 779000-1676

Vi har i egenskap av revisorer granskat verksamheten i Brf Fagerstahus nr 5 för år 2022.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige.

Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

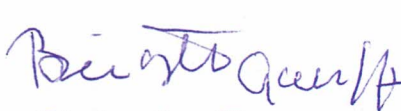
Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 31 december 2022 och dess finansiella resultat för år 2022. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Fagersta den 12 / 5 2023


Birgitta Gauffin


Eva Östlund

Av föreningen valda revisorer