

Årsredovisning för
Brf Fagerstahus nr 5
779000-1676

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fagerstahus nr 5, 779000-1676, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

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

Fastigheten är taxerad 2023 till 28 233 000 kr, varav markvärde 7 465 000 kr.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna höjts med 5,0 % från 1 april 2023 och tilläggskostnader mer än så. Avgifterna uppgår för till 704 (680) kr/kvm och år. Avgiften inkluderar förutom vatten/avlopp och värme även hushållsel.

8 st (13 st) lägenheter har under 2023 överlåtits.

Ur föreningens fond har under året disponerats 142 004 kr, vilket avser renovering av kontors- och

mötesrum på Parkvägen för 46 652 kr och byte av dagvattenledning Sjövägen för 95 352 kr. Diverse flertal el- och VVS-arbeten har utförts till en kostnad av 17 575 kr.

Amorteringar på lån har utförts med 390 959 kr (428 084 kr) enligt betalplan. Utöver det har ett lån i februari lösts bort till sin helhet med 2 854 524 kr. Låneskulden var vid årskiftet 6 520 956 kr (9 766 439 kr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen räknar med att föreningen kommer att byta ytterligare trappor under 2024. Ett projekt som pågår under några år framåt med några trappor, räcken och ramper som byts ut för varje år.

I januari 2024 löstes ytterligare ett lån med goda villkor på ca 2,0 MSEK. Detta då likviditeten är god och villkoren skulle förändras betydligt.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 24 maj 2023. På stämman deltog 19 st personer, varav 14 st rösträtter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 st protokollförda sammanträden. Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Stefan Granqvist, Kjell Hedqvist och Carina Bredin, varav två i förening. Teknisk förvaltning, såsom reparationer & 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 Kjell Hedqvist Carina Bredin Urban Selin Pertti Palonto	ordförande vice ordförande sekreterare ledamot ledamot
Suppleanter	Åsa Bergman Klas Johansson	styrelsesuppleant styrelsesuppleant
Revisorer	Mari Pettersson Eiwor Eldståhl	revisor revisorssuppleant
Valberedning	Styrelsen gemensamt	sammankallande

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavgifter & hyresintäkter	6 887 007	6 484 742	6 484 592	6 479 878
Årsavgifter	6 072 379	5 852 892	5 852 892	5 852 892
Årsavgifter / rörelseintäkter, %	88,2	90,2	90,2	89,8
Resultat efter finansiella poster	1 441 976	1 134 731	1 129 024	1 191 289
Balansomslutning	21 146 931	23 091 572	22 405 705	21 835 213
Årsavgifter, kr, per kvm och år *	704	680	680	680
Sparande, kr	2 207 340	1 926 382	1 962 115	2 092 443
Sparande, per kvm	241,2	210,5	214,4	228,6
Lån per kvm (BOA)	713	1 067	1 114	1 153
Lån, totalt	6 520 956	9 766 439	10 194 523	10 547 607
Räntekänslighet, %	1,07	1,66	1,74	1,81
Underhållsfond, föreningens	8 795 346	8 037 350	7 204 398	6 674 545
Energikostnader	2 621 820	2 364 565	2 548 136	2 477 608
Energikostnader / BOA	286,5	258,4	278,5	270,8
Skuldsättningsgrad	0,74	1,11	1,23	1,35
Soliditet, %	57,4	47,5	44,8	42,6
Lägenhetsyta totalt, BOA	9 151	9 151	9 151	9 151

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>8 037 350</u>	-	<u>757 996</u>	<u>8 795 346</u>
Summa bundet eget kapital	8 218 550	-	757 996	8 976 546
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 619 016	1 134 731	-1 025 000	1 728 746
Årets resultat	<u>1 134 731</u>	<u>-1 134 731</u>	<u>1 441 976</u>	<u>1 441 976</u>
Summa fritt eget kapital	2 753 727	-	416 976	3 170 722
Summa eget kapital	10 972 297	-	1 174 971	12 147 268

* Under året har avsättning till föreningens underhållsfond gjorts med 900 000 kr och ur fonden har - 142 004 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 3 170 722, disponeras enligt följande:	
Föreningens underhållsfond	1 100 000
Medlemmarnas underhållsfond	150 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 920 722</u>
Totalt	3 170 722

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	6 887 007	6 484 742
Övriga rörelseintäkter	3	2 340	1 620
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 889 347	6 486 362
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 576 759	-3 291 706
Underhållskostnader	5	-25 656	-56 775
Övriga externa kostnader	6	-274 546	-388 537
Personalkostnader	7	-675 006	-686 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-739 708	-734 876
Summa rörelsekostnader		-5 291 675	-5 158 138
Rörelseresultat		1 597 672	1 328 224
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		19 936	23 706
Räntekostnader		-175 632	-217 199
Summa finansiella poster		-155 696	-193 493
Årets resultat		1 441 976	1 134 731

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & mark	9	13 972 978	14 619 915
Markanläggningar	10	791 996	861 030
Inventarier, verktyg & installationer	11	-	23 737
Summa materiella anläggningstillgångar		14 764 974	15 504 682
Summa anläggningstillgångar		14 764 974	15 504 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 692	-
Övriga fordringar		130 954	73 744
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		54 229	52 086
Summa kortfristiga fordringar		197 875	125 830
<i>Kassa & bank</i>			
Kassa & bank		6 184 082	7 461 060
Summa kassa och bank		6 184 082	7 461 060
Summa omsättningstillgångar		6 381 957	7 586 890
SUMMA TILLGÅNGAR		21 146 931	23 091 572

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		181 200	181 200
Underhållsfond	12	8 795 346	8 037 350
Summa bundet eget kapital		<u>8 976 546</u>	<u>8 218 550</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 728 746	1 619 016
Årets resultat		1 441 976	1 134 731
Summa fritt eget kapital		<u>3 170 722</u>	<u>2 753 747</u>
Summa eget kapital		<u>12 147 268</u>	<u>10 972 297</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 142 372	9 338 355
Summa långfristiga skulder		<u>6 142 372</u>	<u>9 338 355</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	378 584	428 084
Leverantörsskulder		375 791	378 714
Fond för medlemmarnas reparationer	14	1 052 624	996 701
Övriga skulder		145 758	151 517
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		904 534	825 904
Summa kortfristiga skulder		<u>2 857 291</u>	<u>2 780 920</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 146 931</u>	<u>23 091 572</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultatt efter avskrivningar	1 597 672	1 328 224
Återföring av avskrivningar	739 708	734 876
Finansiellt netto	-155 696	-193 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 181 684	1 869 607
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-72 045	70 029
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	125 870	171 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 235 509	2 110 905
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-97 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-97 982
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 245 483	-428 084
Avsättning till medlemmars reparationsfond	-125 000	-125 000
Minskning av föreningens reparationsfond	-142 004	-67 049
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 512 487	-620 133
Årets kassaflöde	-1 276 978	1 392 790
Likvida medel vid årets början	7 461 060	6 068 270
Likvida medel vid årets slut	6 184 082	7 461 060

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 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

	2023	2022
Årsavgifter	6 072 378	5 852 892
Debiterat el-tillägg	374 040	374 040
Lokalhyror	69 249	68 260
Hyror garage, motorvärmare & P-platser	371 340	189 550
Summa	6 887 007	6 484 742

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Påminnelseavgifter	1 740	1 020
Överlåtelseavgifter	600	600
Summa	2 340	1 620

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
El, nät & förbrukning	838 898	699 375
Uppvärmning	1 474 560	1 351 469
Vatten & avlopp	308 362	313 721
Renhållning & sanering	16 588	35 621
Snöröjning & halkbekämpning	64 960	31 908
Sophämtning	237 069	221 542
Lokalvård	152 448	153 340
Reparationer fastighet	17 575	40 199
Reparationer maskiner & maskinhyra	152 124	146 918
Försäkringar fastighet	132 854	128 217
Övrig fastighetsförvaltning	181 321	169 396
Summa	3 576 759	3 291 706

Not 5 Underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsunderhåll	656	12 381
El-sanering	-	19 394
Brandskydd & OVK	25 000	25 000
Summa	25 656	56 775

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	87 730	87 730
Fastighetsskatt, rättad & feltaxerad	-55 200	55 200
Undersökningar & inspektioner	16 652	6 955
Reklam & PR	7 525	6 200
Telefoni & bredband	5 376	6 048
Förvaltningskostnader exklusive arvoden	8 898	8 687
Bankkostnader	4 777	5 403
Föreningsavgifter	9 230	9 090
Övriga externa tjänster mm	189 558	203 224
Summa	274 546	388 537

Märk. Vid tidpunkten för årsredovisningen 2022-12-31 hade taxeringsvärden, av okänd anledning, kraftigt ökat. Det har under hösten 2023 skett en rättelse genom omprövning, därav rättad fastighetsskatt.

Not 7 Personal

Personal

	2023	2022
Medelantalet anställda	1,1	1,1
Summa	1,1	1,1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelse- & revisionsarvoden	110 933	101 432
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	26 399	17 377
Delsumma	137 332	118 809
Löner & ersättningar	394 051	418 983
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	142 363	150 239
Sociala avgifter, avtalade premieåterbetalning	-	-2 935
Delsumma	536 414	566 287
Övriga personalkostnader	1 260	1 148
Delsumma	1 260	1 148
Summa	675 006	686 244

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	646 937	646 937
Markanläggningar	69 034	64 202
Inventarier, verktyg och installationer	23 737	23 737
Summa	739 708	734 876

Not 9 Byggnader och mark

	2023	2022
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 093 045	37 093 045
	<u>37 093 045</u>	<u>37 093 045</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 663 130	-22 016 193
-Årets avskrivning enligt plan	-646 937	-646 937
	<u>-23 310 067</u>	<u>-22 663 130</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 782 978	14 429 915
<i>Mark</i>		
-Vid årets början	190 000	190 000
Redovisat värde vid årets slut	13 972 978	14 619 915
<i>Taxeringsvärden (taxeringsår 2022)</i>		
Byggnader	20 768 000	39 168 000
Mark	7 465 000	7 465 000
Totalt	28 233 000	46 633 000

Märk. Vid tidpunkten för förra årsredovisningen hade taxeringsvärden 2022 kraftigt förändrats. Det har under hösten skett en rättelse av taxering efter begäran om omprövning.

Not 10 Markanläggningar

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 968 895	1 870 913
-Nyanskaffningar	-	97 982
	<u>1 968 895</u>	<u>1 968 895</u>
-Vid årets början	-1 107 865	-1 043 663
-Årets avskrivning enligt plan	-69 034	-64 202
	<u>-1 176 899</u>	<u>-1 107 865</u>
Bokfört värde markanläggningar	791 996	861 030

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	559 301	559 301
Vid årets slut	<u>559 301</u>	<u>559 301</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-535 564	-511 827
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 737	-23 737
Vid årets slut	<u>-559 301</u>	<u>-535 564</u>

Bokfört värde inventarier, verktyg & installationer - **23 737**

Not 12 Underhållsfond

	2023	2022
Behållning vid årets början	8 037 350	7 204 399
Avsättning enligt årsmöte	900 000	900 000
Disponerat under året	-142 004	-67 049
Behållnings vid årets slut	8 795 346	8 037 350

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånenummer	Ränta % f n	Villkorsändring	Belopp	Amortering
206 048		2025-06-01 (3 år)	1 439 706	16 084
142 393		2025-10-30 (4 år)	1 125 000	37 500
956 721		2024-01-30 (5 år)	2 043 750	175 000
142 395		2026-09-30 (5 år)	1 912 500	150 000
			6 520 956	378 584

Summa skulder som förfaller 1 år från balansdagen (d v s 1 år framåt)	378 584
Summa skulder som förfaller 2 - 5 år från balansdagen (d v s 4 år framåt)	1 514 336
Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	4 628 036
Totalt i lån per balansdagen	6 520 956

Alla fyra (4) befintliga lån är placerade med olika tidshorisont i Stadshypotek AB.

Lån nr 956 721 med villkorsändring 2024-01-30 har lösts till sin helhet den 24-01-17 efter beslut av styrelsen. Då likviditeten är god och att styrelsen befarade kraftigt höjd ränta, så blev beslutet enkelt.

Not 14 Medlemmarnas fond

	2023	2022
Behållning vid årets början	996 701	925 287
Avsättning enligt årsmöte	125 000	125 000
Disponerat under året	-69 077	-53 586
Behållning vid årets slut	1 052 624	996 701

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

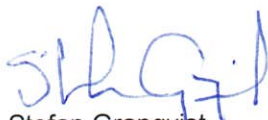
	2023	2022
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	12 066 000	12 066 000

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

Fagersta, 2024-04-28



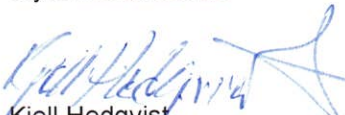
Stefan Granqvist
Styrelseordförande



Carina Bredin
Styrelseledamot



Urban Selin
Styrelseledamot

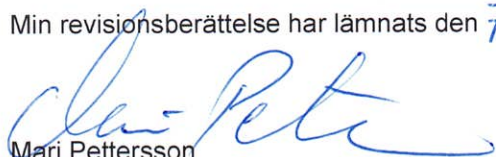


Kjell Hedqvist
Vice styrelseordförande



Pertti Palonto
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2024



Mari Pettersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse för BRF Fagerstahus nr 5
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Undertecknad som blivit utsedd till revisor för räkenskapsåret 2023 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 2023.

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 2023.

Norberg den 7 maj 2024



Mari Pettersson
Av föreningen vald revisor
Ekonomikompaniet i Fagersta AB