

Årsredovisning för

Brf Fagerstahus nr 5

779000-1676

Räkenskapsåret
2024-01-01 -- 24-12-31

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 2024.

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 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 2022 till 28 233 000 kr, varav markvärde 7 465 000 kr.

Årsredovisningen är upprättad i SEK (svenska kronor).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna höjts med 5,0 % från 1 april 2024 (5,0 % april 2023). Avgifterna uppgår till 712 (704) kr/kvm och år. Avgiften inkluderar förutom vatten/avlopp och värme även hushållsel.

18 st (8 st) lägenheter har under 2024 överlåtits.
Ur föreningens fond har under året inga pengar disponerats.

Reparationer har under året genomförts till en kostnad av 60 361 kr och avser främst reparation av radiator pannrum Parkvägen 20 för 27 577 kr och radiatorbyte på Sjövägen 20 för 9 845 kr av Martin Palmqvist VVS samt 2 jobb av El-Kjell för 9 430 kr avseende felsök och reparationer motorvärmare. Utöver det har underhåll utförts för 30 891 kr som till största del avser 24 235 kr fakturerat av A Lokar Bygg för bilning och byte av avlopp.

Amorteringar på lån har utförts med 203 584 kr (390 959 kr) enligt betalplan. Skillnaden beror på färre antal lån. Utöver det har ett lån i januari lösts bort till sin helhet med 2 043 750 kr (2 854 524 kr). Låneskulden var vid årskiftet 4 273 622 kr (6 520 956 kr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

L Conradssons Schakt & Transport kommer under 2025 att utföra trappbyten inkluderat nya trappor, räcken och ramper för ca 700 000 kr.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls lördagen den 11 maj 2024. På stämman deltog 21 st personer, varav 18 st med rösträtter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 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.

Torsdagen den 4 april 2024 kallades till en extra föreningsstämma där val av revisor fastställdes till namn. Detta då närmast föregående ordinarie föreningsstämma oriktigt lämnade till styrelsen att utse ny revisor.

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
	Klas Johansson	Styrelsesuppleant
Revisorer	Mari Pettersson	Revisor
	Eiwor Eldståhl	Revisorssuppleant
Valberedning	Arne Dahlström	Sammanställande
	Jörgen Hjerpe	Funktionär

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter & hyresintäkter, kr	7 063 499	6 887 007	6 484 742	6 484 592	6 479 878
Årsavgifter, kr, per kvm och år	6 145 242	6 072 379	5 852 892	5 852 892	5 852 892
Årsavgifter / rörelseintäkter, %	87,0%	88,2%	90,3%	90,3%	90,3%
Årsavgifter, kr, per kvm och år	712,4	704,4	680,5	680,5	680,5
Resultat efter finansiella poster, kr	1 220 714	1 441 976	1 134 731	1 129 024	1 191 289
Balansomslutning, kr	20 127 182	21 146 931	23 091 572	22 405 705	21 835 213
Sparande, kr	1 938 872	2 181 684	1 869 607	1 870 548	1 931 639
Sparande, per kvm	203,9	229,4	196,6	196,7	203,1
Lån per kvm (BOA)	467,0	712,6	1 067,3	1 114,0	1 152,6
Lån, totalt, kr	4 273 622	6 520 956	9 766 439	10 194 523	10 547 607
Räntekänslighet, %	0,70%	1,07%	1,67%	1,74%	1,80%
Underhållsfond, föreningens, kr	9 895 346	8 795 346	8 037 350	7 204 398	6 674 545
Energikostnader, kr	2 913 580	2 621 820	2 364 565	2 548 136	2 477 608
Energikostnader / BOA	318,4	286,5	258,4	278,5	270,7
Skuldsättningsgrad	0,52	0,74	1,11	1,23	1,35
Soliditet, %	65,7%	57,4%	47,5%	44,8%	42,6%
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	8 795 346	-	1 100 000	9 895 346
Summa bundet eget kapital	8 976 546	-	1 100 000	10 076 546
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 728 746	1 441 976	-1 250 000	1 920 722
Årets resultat	1 441 976	-1 441 976	1 220 714	1 220 714
Summa fritt eget kapital	3 170 722	0	-29 286	3 141 436
Summa eget kapital	12 147 268	0	1 070 714	13 217 982

Under året har avsättning till föreningens underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr och ur fonden har inget disponerats. Dessutom har 150 000 kr avsatts till medlemmarnas reparationsfond.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 141 436, disponeras enligt följande:

Föreningens underhållsfond	900 000
Medlemmarnas reparationsfond	150 000
Balanseras i ny räkning	2 091 436
Totalt	3 141 436

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Årsavgifter, hyresintäkter	2	7 063 499	6 887 007
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2 940</u>	<u>2 340</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 066 439	6 889 347
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftkostnader	4	-3 928 016	-3 576 759
Underhållskostnader	5	-55 891	-25 656
Övriga externa kostnader	6	-439 401	-274 546
Personalkostnader	7	-701 468	-675 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	<u>-718 158</u>	<u>-739 708</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-5 842 934	-5 291 675
Rörelseresultat		1 223 505	1 597 672
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter mm		114 129	19 936
Övriga finansiella kostnader		<u>-116 920</u>	<u>-175 632</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-2 791	-155 696
Årets resultat		1 220 714	1 441 976

BALANSRÄKNING

		24-12-31	23-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & mark	9	13 396 785	13 972 978
Markanläggningar	10	722 962	791 996
Inventarier	11	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 119 747</u>	<u>14 764 974</u>
Summa anläggningstillgångar		14 119 747	14 764 974
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 350	12 692
Övriga fordringar		128 541	130 954
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		175 525	54 229
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>319 416</u>	<u>197 875</u>
<i>Kassa & bank</i>			
Kassa & bank		5 688 019	6 184 082
<i>Summa kassa & bank</i>		<u>5 688 019</u>	<u>6 184 082</u>
Summa omsättningstillgångar		6 007 435	6 381 957
SUMMA TILLGÅNGAR		20 127 182	21 146 931
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		181 200	181 200
Underhållsfond	12	9 895 346	8 795 346
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 076 546</u>	<u>8 976 546</u>
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 920 722	1 728 746
Årets resultat		1 220 714	1 441 976
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 141 436</u>	<u>3 170 722</u>
Summa eget kapital		13 217 982	12 147 268
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 15	4 070 038	6 142 372
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 070 038</u>	<u>6 142 372</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 15	203 584	378 584
Leverantörsskulder		53 934	375 791
Fond för medlemmarnas reparationer	14	1 159 650	1 052 624
Övriga skulder		156 272	145 758
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		1 265 722	904 534
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 839 162</u>	<u>2 857 291</u>
Summa skulder		6 909 200	8 999 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 127 182	21 146 931

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kronor	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat efter avskrivningar	1 223 505	1 597 672
Återföring av avskrivningar	718 158	739 708
Finansiellt netto	<u>-2 791</u>	<u>-155 696</u>
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	1 938 872	2 181 684
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-121 541	-72 045
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	<u>156 871</u>	<u>125 870</u>
<i>Kassaflöde från den totala löpande verksamheten</i>	1 974 202	2 235 509
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-72 931</u>	<u>-</u>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-72 931	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 247 334	-3 245 483
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-150 000	-125 000
Minskning av föreningens reparationsfond	<u>-</u>	<u>-142 004</u>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-2 397 334	-3 512 487
<i>Årets kassaflöde</i>	-496 063	-1 276 978
Likvida medel vid årets början	6 184 082	7 461 060
Likvida medel vid årets slut	5 688 019	6 184 082

NOTER

Not 1 Föreningens intäkter

Årsredovisningen har upprättats ut enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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>
Materiella anläggningstillgångar:		
- Byggnader	33,3	3,0
- Markanläggningar	20,0	5,0
- Inventarier	5,0	20,0
Not 2 Föreningens intäkter	2024	2023
Årsavgifter	6 145 241	6 072 378
Debiterat el-tillägg	374 040	374 040
Lokalhyror	69 682	69 249
Kollektivt TV-bredband	97 236	-
Garage, motorvärmare, P-plats	377 300	371 340
<i>Summa intäkter</i>	<u>7 063 499</u>	<u>6 887 007</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Påminnelseavgifter	2 940	1 740
Överlåtelseavgifter	-	600
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	<u>2 940</u>	<u>2 340</u>
Not 4 Driftkostnader		
El, nät & förbrukning	871 301	838 898
Uppvärmning	1 687 459	1 474 560
Vatten & avlopp	354 820	308 362
Renhållning & sanering	261 754	16 588
Snöröjning & halkbekämpning	46 875	64 960
Sophämtning	30 615	237 069
Lokalvård	153 724	152 448
Reparationer fastighet	60 361	17 575
Reparationer maskiner & maskinhyra	159 725	152 124
Försäkringar fastighet	137 838	132 854
Övrig fastighetsförvaltning	163 544	181 321
<i>Summa driftkostnader</i>	<u>3 928 016</u>	<u>3 576 759</u>
Not 5 Underhållskostnader		
Fastighetsunderhåll	30 891	656
Brandskydd & OVK	25 000	25 000
<i>Summa underhållskostnader</i>	<u>55 891</u>	<u>25 656</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	87 730	87 730
Fastighetsskatt, rättad & feltaxerad	-	-55 200
Undersökningar & inspektioner	-	16 652
Reklam & PR	-	7 525
Telefoni & bredband	123 061	5 376
Förvaltningskostnader exklusive arvoden	11 135	8 898
Bankkostnader	4 810	4 777
Föreningsavgifter	9 230	9 230
Övriga externa tjänster mm	203 435	189 558
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<u>439 401</u>	<u>274 546</u>

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 under not 6.

		2024	2023
Not 7	<i>Personal</i>		
	Medelantalet anställda	1,1	1,1
	Summa	1,1	1,1
<i>Löner, andra ersättningar & sociala kostnader</i>			
	Styrelse- & revisionsarvoden	103 252	110 933
	Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	28 195	26 399
	Delsumma	131 447	137 332
	Löner & ersättningar	417 311	394 051
	Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	152 023	142 363
	Delsumma	569 334	536 414
	Övriga personalkostnader	687	1 260
	Delsumma	687	1 260
	Summa	701 468	675 006
Not 8	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	24-12-31	23-12-31
	Byggnader	649 124	646 937
	Markanläggningar	69 034	69 034
	Inventarier	-	23 737
	Summa	718 158	739 708
Not 9	<i>Byggnader & mark</i>		
	<i>Byggnader</i>		
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början	37 093 045	37 093 045
	- Investeringar under året	72 931	0
		37 165 976	37 093 045
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	- Vid årets början	-23 310 067	-22 663 130
	- Årets avskrivning enligt plan	-649 124	-646 937
		-23 959 191	-23 310 067
	Redovisat värde vid årets slut:	13 206 785	13 782 978
	<i>Mark</i>		
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början	190 000	190 000
		190 000	190 000
	Redovisat värde vid årets slut:	13 396 785	13 972 978
	<i>Taxeringsvärden (taxeringsår 2022)</i>		
	Byggnader	20 768 000	20 768 000
	Mark	7 465 000	7 465 000
	Totalt	28 233 000	28 233 000

Not 10 Markanläggningar

24-12-31

23-12-31

Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början

1 968 895

1 968 895

1 968 895

1 968 895

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början

-1 176 899

-1 107 865

- Årets avskrivning enligt plan

-69 034

-69 034

-1 245 933

-1 176 899

Redovisat värde vid årets slut:**722 962****791 996**

Not 11 Inventarier

Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början

559 301

559 301

559 301

559 301

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början

-559 301

-535 564

- Årets avskrivning enligt plan

0

-23 737

-559 301

-559 301

Redovisat värde vid årets slut:**0****0**

Not 12 Underhållsfond

Behållning vid årets början

8 795 346

8 037 350

Avsättning enligt föreningsstämma

1 100 000

900 000

Disponerat under året

-

-142 004

Summa

9 895 346

8 795 346

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut / lånernummer

Villkor

Belopp

Ränta

Amortering

Stadshypotek, 206 048

25-06-01

1 423 622

3,86%

16 084

Stadshypotek, 142 393

25-10-30

1 087 500

2,09%

37 500

Stadshypotek, 142 395

26-09-30

1 762 500

1,96%

150 000

4 273 622

203 584

Summa skulder som förfaller 1 år från balansdagen (d v s 1 år framåt)

203 584

Summa skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen (d v s 4 år framåt)

814 336

Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

3 255 702

Totalt i lån per balansdagen**4 273 622**

Under året har lånet med nr 956 721 lösts till sin helhet den 24-01-17.

Lånet löd på 2 043 750 kr.

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

Behållning vid årets början

1 052 624

996 701

Avsättning enligt föreningsstämma

150 000

125 000

Disponerat under året

-42 974

-69 077

Summa

1 159 650

1 052 624

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

24-12-31

23-12-31

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

12 066 000

12 066 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

Fagersta, 2025-05-11

Stefan Granqvist
StyrelseordförandeCarina Bredin
StyrelseledamotUrban Selin
StyrelseledamotKjell Hedqvist
Vice styrelseordförandePertti Palonto
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2025

Mari Pettersson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Fagerstahus nr 5

Verksamhetsåret 2024

Undertecknad revisor får härmed avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

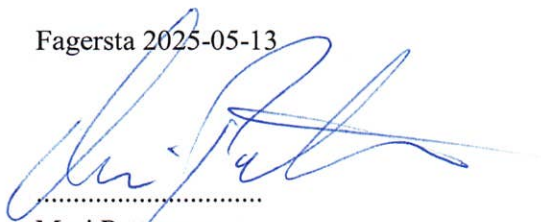
Årsredovisningen är uppgjord enligt föreningslagen.

Jag tillstyrker,
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att redovisat resultat disponeras i enlighet
med styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den
tid redovisningen omfattar.

Fagersta 2025-05-13



Mari Pettersson