

Årsredovisning för

Brf Fagerstahus nr 5

779000-1676

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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 Länsförsäkringar Bergslagen. 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 2019 till 24 170 000 kr, varav markvärde 5 206 000 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 va och värme även hushållsel.

14 st lägenheter har under 2020 överlåtits.

Asfaltering p-plats Parkvägen med markjusteringar har under året utförts av NCC Industry till en sammanlagd kostnad av 517 485 kr inklusive moms. Denna summa har skrivits av direkt mot ett uttag från föreningens egna reparationsfond. Sedan har nya ramper & räcken för 31 185 kr inklusive moms på Allévägen 7 respektive Sjövägen 22 aktiverats för avskrivning såsom markanläggning i räkenskaperna, d v s att investeringskostnaden fördelas över flera år.

Förutom ovannämnda 517 485 kr har yttermera 889 586 kr inklusive moms eller sammanlagt 1 407 071 kr inklusive moms använts från föreningens reparationsfond. Detta har använts till byte av 2 st källartrappor och återställning av mark för 200 000 kr utförd av EHAB, byte av fjärrvärmecentral för 668 750 kr samt skadeåterställning av Jerry Nord VVS för 20 836 kr.

I övrigt har mindre direkt kostnadsförda reparationer och underhåll utförts till en kostnad av 36 635 kr. Under året har obligatorisk ventilationskontroll utförts, vilken återkommer med 6-års intervaller.

Amorteringar på lån har utförts med 328 084 kr (328 084 kr). Låneskulden var vid årskiftet 10 547 607 kr (10 875 691 kr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen räknar med att föreningen kommer att byta ytterligare trappor under 2021 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. Den får sitt första fall i Sverige, såvitt känt, i slutet av januari 2020. Sedan är det en otäck utveckling som tar vid som lamslår stora delar av världen och skördar alltför många olyckliga dödsfall. Den har givetvis även påverkat vardagen i Brf Fagerstahus. Vi jobbar med större försiktighet vad avser fastighetsskötsel och i styrelsearbetet.

Covid-19 härjar tyvärr under hela verksamhetsåret 2020 och även så på det nya året. I skrivande stund (läs maj 2021) kan vi kanske skönja, enligt myndigheterna, vissa positiva förändringar i lägre smittotal och mindre hemska dödsfall. Vi hoppas på en snar vändning för alla och en var.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 september 2020. På stämman deltog 14 st personer, varav 12 st medlemmar. En sen stämma p g a rådande pandemi men godkänd av årsmötesdeltagarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 st protokollfört sammanträde. Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Arne Dahlström, Stefan Granqvist och Kjell Hedqvist, varav två i förening. Teknisk förvaltning, såsom reparationer & underhåll samt lägenhetsöverlåtelser 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 Arne Dahlström Carina Bredin Urban Selin Kjell Hedqvist	ordförande vice ordförande sekreterare ledamot ledamot
Suppleanter	Åsa Bergman Klas Johansson	styrelsesuppleant styrelsesuppleant
Revisorer	Roger Forsberg Ann Savolainen	extern revisor intern revisor
Valberedning	Jörgen Hjerpe Sonny Nilsson	sammankallande ledamot

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgifter & hyresintäkter	6 479 878	6 476 210	6 478 702	6 474 993
Resultat efter finansiella poster	1 191 289	1 433 780	655 786	561 265
Balansomslutning	21 835 213	22 459 304	21 158 738	21 682 235
Årsavgifter, kr, per kvm och år *	680	680	680	680
Lån per kvm (BOA)	1 153	1 189	1 224	1 272
Underhållsfond, föreningens	6 674 545	7 381 616	6 881 616	6 381 616
Soliditet, %	42,6	42,8	38,9	39,9
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	7 381 616	-	-707 072	6 674 544
Summa bundet eget kapital	7 562 816	-	-707 072	6 855 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	619 923	1 433 780	-805 000	1 248 703
Årets resultat	1 433 780	-1 433 780	1 191 289	1 191 289
Summa fritt eget kapital	2 053 703	-	386 289	2 439 992
Summa eget kapital	9 616 519	-	-320 783	9 295 736

* Under året har avsättning till föreningens underhållsfond gjorts med 700 000 kr och ur fonden har -1 407 072 kr disponerats till olika investeringar. Dessutom har 105 000 kr disponerats om till medlemmarnas underhållsfond.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 439 992, disponeras enligt följande:	
Föreningens underhållsfond	800 000
Medlemmarnas underhållsfond	125 000
Balanseras i ny räkning	1 514 992
Totalt	2 439 992

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	6 479 578	6 476 210
Övriga rörelseintäkter	3	39 925	4 298
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 519 503	6 480 508
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 266 688	-3 421 182
Underhållskostnader	5	-160 804	-18 830
Övriga externa kostnader	6	-396 084	-290 377
Personalkostnader	7	-564 794	-604 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-740 350	-493 848
Summa rörelsekostnader		-5 128 720	-4 828 328
Rörelseresultat		1 390 783	1 652 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter & liknande resultatposter		21 851	72
Räntekostnader		-221 345	-218 472
Summa finansiella poster		-199 494	-218 400
Årets resultat		1 191 289	1 433 780

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & mark	9	15 913 789	16 560 726
Markanläggningar	10	891 386	923 165
Inventarier, verktyg & installationer	11	77 925	108 374
Summa materiella anläggningstillgångar		16 883 100	17 592 265
Summa anläggningstillgångar		16 883 100	17 592 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		141 384	141 677
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		152 335	141 507
Summa kortfristiga fordringar		293 719	283 184
Kassa & bank			
Kassa & bank		4 658 394	4 583 855
Summa kassa och bank		4 658 394	4 583 855
Summa omsättningstillgångar		4 952 113	4 867 039
SUMMA TILLGÅNGAR		21 835 213	22 459 304

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		181 200	181 200
Underhållsfond	12	6 674 545	7 381 616
Summa bundet eget kapital		<u>6 855 745</u>	<u>7 562 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 248 702	619 923
Årets resultat		1 191 289	1 433 780
Summa fritt eget kapital		<u>2 439 991</u>	<u>2 053 703</u>
Summa eget kapital		<u>9 295 736</u>	<u>9 616 519</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 219 523	10 547 607
Summa långfristiga skulder		<u>10 219 523</u>	<u>10 547 607</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		328 084	328 084
Förskott från kunder		160	160
Leverantörsskulder		298 305	346 446
Fond för medlemmarnas reparationer	14	827 763	769 263
Övriga skulder		129 059	131 260
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		736 583	719 965
Summa kortfristiga skulder		<u>2 319 954</u>	<u>2 295 178</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 835 213</u>	<u>22 459 304</u>

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, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Not 2 Årsavgifter & hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	5 852 892	5 852 892
Debiterat el-tillägg	374 040	374 040
Lokalhyror	66 696	65 178
Hyror garage, motorvärmare & P-platser	185 950	184 100
Summa	6 479 578	6 476 210

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Påminnelseavgifter	300	2 820
Överlåtelseavgifter	500	400
Övriga ersättningar	39 125	1 078
Summa	39 925	4 298

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
El, nät & förbrukning	642 727	628 401
Uppvärmning	1 327 213	1 422 628
Vatten & avlopp	507 668	501 805
Renhållning & sanering	14 869	15 363
Snöröjning & halkbekämpning	3 593	30 446
Sophämtning	177 044	153 377
Lokalvård	152 995	152 995
Reparationer fastighet	15 956	30 595
Reparationer maskiner & maskinhyra	144 736	179 350
Försäkringar fastighet	146 797	147 946
Övrig fastighetsförvaltning	133 090	158 276
Summa	3 266 688	3 421 182

Not 5 Underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsunderhåll	20 679	17 605
Maskinunderhåll	-	1 225
Brandskydd & OVK	140 125	-
Summa	160 804	18 830

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	75 100	75 100
Reklam & PR	6 120	6 120
Telefoni & bredband	8 870	5 936
Självrisker	35 500	-
Kundförluster, befarade o/e konstaterade	35 500	-
Förvaltningskostnader exklusive arvoden	4 010	11 645
Bankkostnader	4 337	4 379
Föreningsavgifter	8 820	15 860
Övriga externa tjänster mm	217 827	171 337
Summa	396 084	290 377

Not 7 Personal

Personal

	2020	2019
Medelantalet anställda	1,1	1,1
Summa	1,1	1,1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelse- & revisionsarvoden	82 577	98 212
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	11 236	24 440
Delsumma	93 813	122 652
Löner & ersättningar	362 509	354 563
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	106 994	125 991
Delsumma	469 503	480 554
Övriga personalkostnader	1 478	885
Delsumma	1 478	885
Summa	564 794	604 091

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	646 937	400 822
Markanläggningar	62 964	62 577
Inventarier, verktyg och installationer	30 449	30 449
Summa	740 350	493 848

Not 9 Byggnader och mark

	2020	2019
<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	-20 722 319	-20 321 497
-Årets avskrivning enligt plan	-646 937	-400 822
	-21 369 256	-20 722 319
Redovisat värde vid årets slut	15 723 789	16 370 726
<i>Mark</i>		
-Vid årets början	190 000	190 000
Redovisat värde vid årets slut	15 913 789	16 560 726
<i>Taxeringsvärden (taxeringsår 2019)</i>		
Byggnader	18 964 000	18 964 000
Mark	5 206 000	5 206 000
Totalt	24 170 000	24 170 000

Jämförelsefel över åren 2018-2019. Ett fel i beräkning av avskrivning 2018.
Korrigerat 2019. Avskrivning borde varit 893 TSEK 2018 och 620 TSEK 2019.

Not 10 Markanläggningar

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 839 728	1 811 995
-Nyanskaffningar	31 185	27 733
	1 870 913	1 839 728
-Vid årets början	-916 563	-853 986
-Årets avskrivning enligt plan	-62 964	-62 577
	-979 527	-916 563
Bokfört värde markanläggningar	891 386	923 165

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	559 301	440 616
-Nyanskaffningar		118 685
Vid årets slut	559 301	559 301
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-450 927	-420 478
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-30 449	-30 449
Vid årets slut	-481 376	-450 927
Bokfört värde inventarier, verktyg & installationer	77 925	108 374

Not 12 Underhållsfond

	2020	2019
Behållning vid årets början	7 381 616	6 881 616
Avsättning enligt årsmöte	700 000	500 000
Disponerat under året	-1 407 071	-
Behållnings vid årets slut	6 674 545	7 381 616

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånenummer	Ränta % f n	Villkorsändring	Belopp	Amortering
983 613	1,82	2022-06-01	1 471 874	16 084
025 593	1,88	2023-03-31	2 916 399	49 500
882 967	1,96	2021-10-30	1 200 000	37 500
956 721	2,24	2024-01-30	2 418 750	75 000
820 206	1,77	2021-09-30	2 212 500	150 000
			10 219 523	328 084

Summa skulder som förfaller 1 år från balansdagen (d v s 1 år framåt)	328 084
Summa skulder som förfaller 2 - 5 år från balansdagen (d v s 4 år framåt)	1 312 336
Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	8 907 187
Totalt i lån per balansdagen	10 547 607

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

Not 14 Medlemmarnas fond

	2020	2019
Behållning vid årets början	769 263	758 426
Avsättning enligt årsmöte	105 000	105 000
Disponerat under året	-46 500	-94 163
Behållning vid årets slut	827 763	769 263

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020	2019
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	12 066 000	12 066 000

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

Fagersta, 2021-05-25


Stefan Granqvist
Styrelseordförande



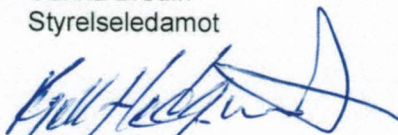
Carina Bredin
Styrelseledamot



Urban Selin
Styrelseledamot

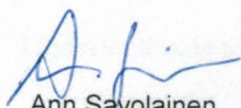


Arne Dahlström
Vice styrelseordförande

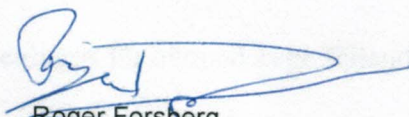


Kjell Hedqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2021



Ann Savolainen
Av föreningen vald revisor



Roger Forsberg
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer i föreningen får härmed avge följande revisionsberättelse:


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

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Fagersta den 27 maj 2021


Roger Forsberg


Ann Savolainen

Av föreningen valda revisorer