

Årsredovisning

för

Brf Lerhagen

779000-1650

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Lerhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsen

Lars-Åke Larsson	Ordförande
Annelie Jansson	Vice ordförande
Robert Andersson	Sekreterare
Maria Lang	Ledamot
Leif Sandberg	Ledamot
Annika Abrahamsson	Suppleant
Guðrun Broström	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 6 973 000 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, 16 st

Fyra rum och kök, 3 st

Sammanlagd bostadsyta: 2 670 kvm.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Avgiften (hyran) 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2020 har bygglovshandlingar erhållits för utbyggnad och inglasning av balkongerna. Kostnaden ligger som tillgång med 75 tkr under Pågående nyanläggningar.

Under året har följande större underhåll utförts som kostnadsförts:

- målning trapphus och källare till en kostnad av 378 tkr
- reparation motorvärmarruttag till en kostnad av 76 tkr
- obligatorisk ventilationskontroll till en kostnad av 27 tkr

Föreningen har under året investerat 48 tkr i markanläggningar i form av markarbeten och asfaltering samt 79 tkr i fasad- och trapphusarmaturer som således är bokförda som tillgång. Under året har fonden för yttre underhåll nyttjats med 495 tkr som en följd av omföring till balanserade vinstmedel för stora delar av årets kostnad för reparationer och underhåll (495 tkr). Fonden har ökat med 150 tkr som en följd av avsättning i vinstdispositionen föregående år.

Medlemsinformation

Samtliga lägenheter har under året varit upplåtna. 4 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

Då föreningen har haft bra ekonomi har styrelsen tagit ett beslut om att ta bort tilläggsavgiften för elektricitet från och med 2018-07-01.

Borttagandet av elavgiften motsvarar en hyressänkning på ca 5%.

Efter 2018-07-01 har inga hyresjusteringar gjorts.

Resultatet för 2021 är dock negativt med 291 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 172	2 174	2 158	2 202
Resultat efter finansiella poster	-291	92	50	396
Soliditet (%)	20	23	22	20

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underh.	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 022	1 302 358	205 672	91 611	1 650 663
Disposition av föregående års resultat:			91 611	-91 611	0
Avsättn yttre rep.fonden		150 000	-150 000		0
Återföring yttre rep.fonden		-533 000	533 000		0
Årets resultat				-290 611	-290 611
Belopp vid årets utgång	51 022	919 358	680 283	-290 611	1 360 052

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	642 283
årets förlust	-290 611
	351 672

disponeras så att	
avsättning görs till yttre underhållsfond	20 000
i ny räkning överföres	331 672
	351 672

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

8

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	2 172 008	2 173 956
Övriga intäkter		2 880	3 500
Summa rörelsens intäkter		2 174 888	2 177 456
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning	4	-1 866 925	-1 496 226
Övriga externa kostnader		-155 301	-144 291
Personalkostnader	5	-81 679	-79 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 365	-259 686
Summa rörelsens kostnader		-2 365 270	-1 980 018
Rörelseresultat		-190 382	197 438
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		68	0
Räntekostnader		-100 297	-105 827
Summa resultat från finansiella poster		-100 229	-105 827
Resultat efter finansiella poster		-290 611	91 611
Årets resultat		-290 611	91 611

g

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 588 251	5 707 637
Inventarier	7	38 843	54 236
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	75 000	75 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 702 094	5 836 873
Summa anläggningstillgångar		5 702 094	5 836 873
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 584	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 877	13 827
Summa kortfristiga fordringar		44 461	13 827
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		933 139	1 259 700
Summa kassa och bank		933 139	1 259 700
Summa omsättningstillgångar		977 600	1 273 527
SUMMA TILLGÅNGAR		6 679 694	7 110 400

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 022	51 022
Fond för yttre underhåll		957 358	1 302 358
Summa bundet eget kapital		1 008 380	1 353 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		642 283	205 672
Årets resultat		-290 611	91 611
Summa fritt eget kapital		351 672	297 283
Summa eget kapital		1 360 052	1 650 663
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		4 795 561	4 931 394
Summa långfristiga skulder		4 795 561	4 931 394
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		137 112	137 112
Leverantörsskulder		127 903	172 822
Aktuella skatteskulder		188	2 498
Övriga skulder		30 584	30 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 294	185 327
Summa kortfristiga skulder		524 081	528 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 679 694	7 110 400

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 underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 %

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 företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt 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.

g

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

Eventuell utökning av parkeringsplatser.

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder, garage och parkeringsplatser	2 136 624	2 138 572
Årsavgifter lokaler	35 384	35 384
	2 172 008	2 173 956

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Elektricitet	196 967	147 723
Fjärrvärme	455 957	404 322
Vatten och avlopp	138 210	182 697
Renhållning	94 540	128 679
Reparationer och underhåll	468 159	33 621
Skötsel	279 139	244 079
Kabel-TV	162 819	256 233
Fastighetsavgift och -skatt	21 535	21 535
Försäkring	49 599	48 501
Övriga fastighetskostnader	0	28 836
	1 866 925	1 496 226

g

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
	0	0
	0	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	62 955	62 955
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 500	4 500
Övriga anställda	1 571	0
	69 026	67 455
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 653	12 360
	12 653	12 360
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	81 679	79 815

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 339 629	12 275 029
Inköp	126 586	64 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 466 215	12 339 629
Ingående avskrivningar	-6 631 992	-6 387 699
Årets avskrivningar	-245 972	-244 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 877 964	-6 631 992
Utgående redovisat värde	5 588 251	5 707 637

Not 7 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 964	76 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 964	76 964
Ingående avskrivningar	-22 728	-7 335
Årets avskrivningar	-15 393	-15 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 121	-22 728
Utgående redovisat värde	38 843	54 236

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 000	
Inköp		75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Utgående redovisat värde	75 000	75 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 247 113	4 382 946
	4 247 113	4 382 946

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 720 000	5 720 000
	5 720 000	5 720 000

g

Fagersta 16 maj 2022



Lars-Åke Larsson
Ordförande

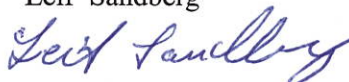


Robert Andersson



Maria Lang Larsson

Leif Sandberg



Annelie Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 17 maj 2022



Jennie Fernros
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lerhagen

Org.nr 779000-1650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lerhagen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Brf Lerhagen för räkenskapsåret 2021 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:

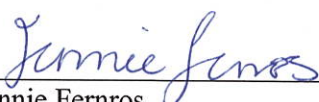
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17 maj 2022


 Jennie Fernros
 Auktoriserad revisor