

Årsredovisning 2022

BRF FREDSGATAN 6A OCH B

769614-9769



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FREDSGATAN 6A OCH B

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-08-29.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen hade vid årets ingång 30 bostadsrätter om 1 759 kvm och 7 lokaler om 1 875 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Roland Jansson	Ledamot
Björn Swanberg	Ledamot
Bill Berkler	Ledamot
Edvin Brobeck	Ordförande
Sebastian Arenhäll Rosberg	Ledamot
Niki Sandström	Ledamot
Malin Jansson	Ledamot
Frans Lagerås	Suppleant
Petter Sundberg	Suppleant

VALBEREDNING

Valberedning utgörs av styrelsen.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Peter Johansson Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hålls 2023-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Rökgasgångar:

Föreningen har slutfört reoveringen och ombyggnaden av rökgasgångarna från de öppna spisarna, inkl upphandling, montering och injustering av nya rökgasfläktar.

Planerade underhåll

Föreningen planerar att renovera de resterande delar av avlopp som finns i hyreslokaler.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkring	Sthlm Brandkontor
Finans/lån	Stadshypotek
Städ	Melins städ
Avfallshantering och återvinning	Ragn Sells
Vatten/avlopp	Sundbybergs avtall och vatten
Takskottning	LB Takfönstermontör och Bygg

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara god. Inga förändringar på avgifterna under verksamhetsåret (2022). Avgiftsförändring planeras om 15% för nästkommande år (Januari 2023). Vidare förväntas omförhandling av hyresavtal ske under nästkommande verksamhetsår. Intäkter från ovan nämnda avses användas för att balanseras mot ökade rörliga kostnader (räntor, drift) samt osäkerhet kring hyresgästers framtida betalformåga.

Förändringar i avtal

Avtalsförhållandena från föregående år kvarstår.

Övriga uppgifter

Året har inneburit en fortsatt genomlysning av fastigheten ur ett underhållsstrategiperspektiv och kunskap om vår anläggning har fortsatt att spridas till styrelsens medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 551 317	2 467 306	1 978	2 375
Resultat efter fin. poster	276 068	261 798	146	-203
Soliditet, %	68	68	64	63
Yttre fond	436 753	358 970	702 349	624 349
Taxeringsvärde	49 820 000	51 855 000	51 855 000	51 855 000
Bostadsyta, kvm	1 818	1 818	1 818	1 818
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	739	746	756	743
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 590	10 716	12 744	12 890
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,07	1,04	1,37
Belåningsgrad, %	31,49	31,67	37,43	37,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 145 023	-	-	39 145 023
Upplåtelseavgifter	5 300 084	-	-	5 300 084
Fond, yttre underhåll	358 970	-	77 783	436 753
Balanserat resultat	-1 511 071	261 798	-77 783	-1 327 056
Årets resultat	261 798	-261 798	276 068	276 068
Eget kapital	43 554 804	0	276 068	43 830 872

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 327 056
Årets resultat	276 068
Totalt	<u>-1 050 988</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	74 730
Att från yttre fond i anspråk ta	-211 500
Balanseras i ny räkning	-914 218
	<u><u>-1 050 988</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 551 317	2 467 306
Rörelseintäkter		-1	515
Summa rörelseintäkter		2 551 316	2 467 821
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 369 043	-1 234 574
Övriga externa kostnader	7	-139 089	-243 179
Personalkostnader	8	-157 838	-94 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404 136	-404 136
Summa rörelsekostnader		-2 070 106	-1 976 603
RÖRELSERESULTAT		481 211	491 219
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 193	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-207 336	-229 421
Summa finansiella poster		-205 143	-229 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		276 068	261 798
ÅRETS RESULTAT		276 068	261 798

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	61 133 458	61 513 666
Maskiner och inventarier	11	53 862	77 790
Summa materiella anläggningstillgångar		61 187 320	61 591 456
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 187 320	61 591 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 540	11 157
Övriga fordringar	12	3 341	9 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 585	109 555
Summa kortfristiga fordringar		110 466	130 327
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 720 095	2 144 930
Summa kassa och bank		2 720 095	2 144 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 830 561	2 275 257
SUMMA TILLGÅNGAR		64 017 881	63 866 713

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 445 107	44 445 107
Fond för yttre underhåll		436 753	358 970
Summa bundet eget kapital		44 881 860	44 804 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 327 056	-1 511 071
Årets resultat		276 068	261 798
Summa fritt eget kapital		-1 050 988	-1 249 273
SUMMA EGET KAPITAL		43 830 872	43 554 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 415 000	18 482 500
Övriga långfristiga skulder		317 265	317 265
Summa långfristiga skulder		13 732 265	18 799 765
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 837 500	1 000 000
Leverantörsskulder		125 419	152 260
Skatteskulder		11 277	7 688
Övriga kortfristiga skulder		46 314	30 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	434 234	321 294
Summa kortfristiga skulder		6 454 744	1 512 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 017 881	63 866 713

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6a och b har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,76 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Deb. fastighetsskatt, moms	28 863	25 968
Hysesintäkter lokaler	276 204	266 400
Hysesintäkter lokaler, moms	875 040	837 828
Intäktsreduktion	-10 629	-28 344
Varmvatten, moms	66 996	44 664
Vatten, moms	13 800	9 200
Årsavgifter bostäder	1 300 748	1 311 590
Övriga intäkter	294	515
Summa	2 551 316	2 467 821

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktningkostnader	6 159	3 546
Brandskydd	1 143	5 937
Fastighetsskötsel	0	935
Fastskötsel/teknisk förv extra	-2 549	2 549
Hiss serviceavtal	5 681	5 394
Larm och bevakning	8 556	6 396
Sotning	31 535	0
Städning	39 380	39 244
Städning beställning	5 855	0
Trädgårdsarbete	2 114	0
Ventilationskontroll OVK	0	7 354
Övriga serviceavtal	5 782	6 110
Övrigt	0	15 395
Summa	103 656	92 860

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Lokaler	0	42 956
Reparationer	96 442	175 530
Övrigt plan. UH	211 500	0
Summa	307 942	218 486

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	100 687	68 591
Fjärrvärme	354 393	365 932
Grovsopor, tidningar	83 450	77 539
Sophämtning	45 504	43 191
Vatten	126 252	110 329
Summa	710 286	665 583

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	24 000	48 000
Fastighetsförsäkringar	38 053	36 795
Fastighetskatt	141 770	130 320
Kabel-TV	43 336	42 530
Summa	247 159	257 645

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	39 273	38 401
Bankkostnader	3 162	3 052
Datakommunikation	1 752	1 055
Extradebitering förvaltn.	12 737	20 689
Förbrukningsinventarier	0	28 336
Förbrukningsmaterial	128	0
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	5 650
Inkasso	127	252
Juridiska kostnader	54 103	76 311
Konsultkostnader	0	43 563
Postbefordran	145	490
Revisionsarvoden	18 379	17 722
Övr förvaltningskostnader	8 304	3 825
Övriga externa kostnader	980	3 834
Summa	139 089	243 179

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	36 007	20 924
Styrelsearvoden	120 000	72 000
Övriga personalkostnader	1 831	1 790
Summa	157 838	94 714

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	206 760	228 067
Övriga räntekostnader	576	1 354
Summa	207 336	229 421

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 801 530	65 801 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 801 530	65 801 530

Ingående ackumulerad avskrivning	-4 287 864	-3 907 656
Årets avskrivning	-380 208	-380 208

Utgående ackumulerad avskrivning	-4 668 072	-4 287 864
---	-------------------	-------------------

Utgående restvärde enligt plan	61 133 458	61 513 666
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 308 465</i>	<i>20 308 465</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	28 155 000
Taxeringsvärde mark	24 620 000	23 700 000
Summa	49 820 000	51 855 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
----------------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	119 664	119 664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 664	119 664

Ingående ackumulerad avskrivning	-41 874	-17 946
Avskrivningar	-23 928	-23 928

Utgående ackumulerad avskrivning	-65 802	-41 874
---	----------------	----------------

Utgående restvärde enligt plan	53 862	77 790
---------------------------------------	---------------	---------------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 341	9 615
Summa	3 341	9 615

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3 910	24 000
Försäkringspremier	46 582	44 129
Förvaltning	18 527	17 869
Kabel-TV	11 797	10 833
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 769	12 724
Summa	93 585	109 555

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-29	3,99 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,95 %	6 740 000	6 820 000
Stadshypotek	2023-09-01	0,95 %	4 837 500	4 887 500
Stadshypotek	2027-09-01	1,13 %	6 675 000	6 775 000
Summa			19 252 500	19 482 500

Varav kortfristig del 5 837 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	10 268	5 685
Förutbetalda avgifter/hyror	238 624	211 962
Sociala avgifter	22 623	2 513
Städning	3 282	3 281
Uppvärmning	53 524	56 032
Utgiftsräntor	15 913	15 821
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 000	26 000
Summa	434 234	321 294

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Bill Berkler
Ledamot

Edvin Brobeck
Ordförande

Björn Swanberg
Ledamot

Roland Jansson
Ledamot

Niki Sandström
Ledamot

Sebastian Arenhäll Rosberg
Ledamot

Malin Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Peter Johansson
Auktoriserad revisor