

Årsredovisning 2023

Brf Fredsgatan 6a och b

769614-9769



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6a och b

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-29. Stadgar registrerades 2009-03-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kassören 18:272177-4	2008	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 818 kvm och 8 lokaler om 1 878 kvm. Byggnadernas totalyta är 2842 kvm.

Styrelsens sammansättning

Edvin Brobeck	Ordförande
Bertil Ülay	Styrelseledamot
Bill Tommy Olof Berkler	Styrelseledamot
Björn Swanberg	Styrelseledamot
Niki Sandström	Styrelseledamot
Patrik Ohrzén	Styrelseledamot
Roland Jansson	Styrelseledamot
Frans Eric Manne Lagerås	Suppleant
Petter Sundberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, genom två ledamöter i förening.

Revisorer

Peter Johansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Proveldning och utvärdering av eldstäder.
Ombyggnad av eldstädernas skorstenar.
Nya tvättmaskiner och torktumlare.
- 2019 ● Ommålning av tak över lokaler.
Uppfräschning av bakgård, murgrill m.m.
- 2018 ● Ommålning av trapphus.
Genomgång och rensning av tak över lokaler.
Genomgång och kartläggning av avloppssystem.
Ommålning av entréportar.
- 2016 ● Indragning av fiber via Sundbybergs stadsnät.
- 2014 ● Renovering av restauranglokalen.
- 2013 ● Innergård rustades upp inkl. 25 kvm trätrall anlades.
- 2010 ● Nya entréportar i ek monterades.
- 2009 ● Tak och fasad renoverades.
- 2005 ● Fjärrvärmecentralen byttes ut i sin helhet.
- 2003 ● Tvättstuga inreddes i källare med nya ytskikt och nya maskiner.
Elinstallationerna i lägenheterna moderniserades.
Vatten och avloppstammar byttes. I samband med detta arbete renoverades badrum.
Säkerhetsdörrar monterades.
- 1996 ● Hissar renoverades

Planerade underhåll

- 2024 ● Uppförande av brandvägg mellan soprum och intilliggande markplanslägenhet

2025 ● Föreningen planerar att renovera de resterande delar av avlopp som finns i hyreslokaler.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 genomförde vår bostadsrättsförening en rad viktiga åtgärder och förändringar som syftar till att förbättra och säkra vår fastighets långsiktiga värde och medlemmarnas trivsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I januari genomfördes en avgiftshöjning om 15%, ett nödvändigt steg för att säkra upp föreningens ekonomi mot bakgrund av rådande ränteläge om omvärldssituation samt upprätthålla fastighetens yttre, och inre standard. Ett av föreningens lån har amorterats av i sin helhet för att sänka löpande räntekostnader. Det finns i nuläget inga planerade avgiftshöjningar givet att situationen med befintliga hyresgäster ej väsentligt försämras.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Verksamheten och hyresavtal för föreningens restauranglokal överläts till en ny aktör, som fortsatt kommer att bedriva likartad restaurangverksamhet. Detta åtföljdes av ett omförhandlat hyresavtal och en ekonomisk överenskommelse som inkluderar en initial hyresreduktion, med syfte att underlätta att etablera sin verksamhet.

Ytterligare en ekonomisk förstärkning uppnåddes genom omförhandling av hyresavtalet med den andra kommersiella lokalen vilket resulterade i en avgiftshöjning. Detta då rådande avtal hade inte omförhandlats på lång tid och var inte längre i linje med marknadsvärdet, vilket denna justering åtgärdade.

Övriga uppgifter

Under året har även mindre underhålls- och förbättringsarbeten utförts på fastigheten, inklusive underhåll av centralvärmesystem, hissar, soprum, tvättstuga samt underhåll av fasad och tak. Dessa åtgärder är del av ett löpande arbete för att säkerställa fastighetens funktionalitet och estetiska tillstånd.

Vidare har en ny energideklaration samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts för att efterleva krav från tillsynsmyndigheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 921 127	2 551 317	2 467 306	1 977 522
Resultat efter fin. poster	913 034	276 068	261 798	145 838
Soliditet (%)	71	68	68	64
Yttre fond	299 983	436 753	358 970	702 349
Taxeringsvärde	49 820 000	49 820 000	51 855 000	51 855 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	886	739	745	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,1	51,0	53,1	53,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 246	10 945	11 076	13 517
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 342	5 209	5 276	6 274
Sparande per kvm totalyta, kr	463	241	180	261
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	143	96	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	157	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,42	1,07	1,07	1,04
Räntekänslighet (%)	11,56	14,80	14,87	17,88

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	39 145 023	-	-	39 145 023
Upplåtelseavgifter	5 300 084	-	-	5 300 084
Fond, yttre underhåll	436 753	-	-136 770	299 983
Balanserat resultat	-1 327 056	276 068	136 770	-914 218
Årets resultat	276 068	-276 068	913 034	913 034
Eget kapital	43 830 872	0	913 034	44 743 906

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-914 218
Årets resultat	913 034
Totalt	-1 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	74 730
Balanseras i ny räkning	-75 914
	-1 184

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 921 127	2 551 317
Övriga rörelseintäkter	3	13 781	-1
Summa rörelseintäkter		2 934 908	2 551 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 112 541	-1 369 043
Övriga externa kostnader	9	-164 284	-139 089
Personalkostnader	10	-94 821	-157 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404 136	-404 136
Summa rörelsekostnader		-1 775 782	-2 070 106
RÖRELSERESULTAT		1 159 126	481 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 754	2 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-263 846	-207 336
Summa finansiella poster		-246 092	-205 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		913 034	276 068
ÅRETS RESULTAT		913 034	276 068

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	60 753 250	61 133 458
Maskiner och inventarier	13	29 934	53 862
Summa materiella anläggningstillgångar		60 783 184	61 187 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 783 184	61 187 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92 590	13 540
Övriga fordringar	14	11 934	3 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	98 347	93 585
Summa kortfristiga fordringar		202 871	110 466
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 520 348	2 720 095
Summa kassa och bank		2 520 348	2 720 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 723 219	2 830 561
SUMMA TILLGÅNGAR		63 506 403	64 017 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 445 107	44 445 107
Fond för yttre underhåll		299 983	436 753
Summa bundet eget kapital		44 745 090	44 881 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-914 218	-1 327 056
Årets resultat		913 034	276 068
Summa fritt eget kapital		-1 184	-1 050 988
SUMMA EGET KAPITAL		44 743 906	43 830 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 575 000	13 415 000
Övriga långfristiga skulder		132 300	317 265
Summa långfristiga skulder		6 707 300	13 732 265
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 448 000	5 837 500
Leverantörsskulder		88 875	125 419
Skatteskulder		14 966	11 277
Övriga kortfristiga skulder		55 329	46 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	448 027	434 234
Summa kortfristiga skulder		12 055 197	6 454 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 506 403	64 017 881

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 159 126	481 211
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	404 136	404 136
	1 563 262	885 347
Erhållen ränta	17 754	2 193
Erlagd ränta	-263 848	-207 244
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 317 168	680 296
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 405	19 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 045	105 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 214 718	805 165
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 229 500	-230 000
Depositioner	-184 965	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 414 465	-230 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-199 747	575 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 720 095	2 144 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 520 348	2 720 095

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 559 251	1 300 748
Hysesintäkter, lokaler	1 315 905	1 180 107
Intäcksreduktion	-44 745	-10 629
Vatten	90 716	80 796
Övriga intäkter	0	295
Summa	2 921 127	2 551 317

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Elprisstöd	13 783	0
Summa	13 781	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 609	-2 549
Besiktning och service	30 340	27 321
Städning	38 767	45 235
Övrigt	16 401	31 535
Trädgårdsarbete	2 767	2 114
Summa	89 884	103 656

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5 866	96 442
Dörrar och lås/porttele	6 703	0
Ventilation	7 868	0
Hissar	7 162	0
Fönster	26 507	0
Försäkringsärende/vattenskada	25 000	0
Summa	79 106	96 442

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	211 500
Summa	0	211 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	71 349	100 687
Uppvärmning	406 150	354 393
Vatten	76 164	126 252
Sophämtning	134 011	128 954
Summa	687 673	710 286

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 143	38 053
Kabel-TV	47 216	43 336
Bredband	23 060	24 000
Fastighetsskatt	145 459	141 770
Summa	255 878	247 159

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	128
Övriga förvaltningskostnader	29 579	27 206
Juridiska kostnader	73 655	54 103
Revisionsarvoden	20 289	18 379
Ekonomisk förvaltning	40 761	39 273
Summa	164 284	139 089

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 000	120 000
Sociala avgifter	20 923	36 007
Övriga personalkostnader	1 898	1 831
Summa	94 821	157 838

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	263 846	206 760
Övriga räntekostnader	0	576
Summa	263 846	207 336

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 801 530	65 801 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 801 530	65 801 530
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 668 072	-4 287 864
Årets avskrivning	-380 208	-380 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 048 280	-4 668 072
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 753 250	61 133 458
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 308 465</i>	<i>20 308 465</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	25 200 000
Taxeringsvärde mark	24 620 000	24 620 000
Summa	49 820 000	49 820 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 664	119 664
Utgående anskaffningsvärde	119 664	119 664
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-65 802	-41 874
Avskrivningar	-23 928	-23 928
Utgående avskrivning	-89 730	-65 802
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 934	53 862

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 934	3 341
Summa	11 934	3 341

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 441	12 769
Försäkringspremier	49 669	46 582
Kabel-TV	12 277	11 797
Bredband	3 910	3 910
Förvaltning	19 050	18 527
Summa	98 347	93 585

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-03-29	3,99 %		1 000 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,95 %	6 660 000	6 740 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,86 %	4 788 000	4 837 500
Stadshypotek	2027-09-01	1,13 %	6 575 000	6 675 000
Summa			18 023 000	19 252 500
Varav kortfristig del			11 448 000	5 837 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 883 000 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	3 394	3 282
El	10 300	10 268
Uppvärmning	56 446	53 524
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 000	90 000
Utgiftsräntor	15 911	15 913
Sociala avgifter	22 622	22 623
Förutbetalda avgifter/hyror	249 354	238 624
Summa	448 027	434 234

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter avslutat räkenskapsår har det uppmärksammats att betal förmågan hos en av våra hyresgäster, som representerar en signifikant del av föreningens intäktbas, visat sig vara bristfällig. Denna situation har potential att påverka föreningens ekonomi. Styrelsen har agerat proaktivt och vidtagit nödvändiga åtgärder för att säkerställa och skydda föreningens ekonomiska ställning framöver. Dessa åtgärder innefattar omedelbara och strategiska beslut riktade mot att minimera potentiella ekonomiska risker och säkerställa fortsatt stabilitet i föreningens ekonomi. Styrelsen fortsätter att noggrant övervaka situationen och är beredd att vidta ytterligare åtgärder vid behov, för att värna om föreningens och dess medlemmars intressen. I samband med tillsynsmyndighetens översyn har även en radonmätning i fastigheten påbörjats under januari.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bertil Ülay
Styrelseledamot

Bill Tommy Olof Berkler
Styrelseledamot

Björn Swanberg
Styrelseledamot

Edvin Brobeck
Ordförande

Niki Sandström
Styrelseledamot

Patrik Ohrzén
Styrelseledamot

Roland Jansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 19:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.04.2024 08:34

DOCUMENT ID:

B1XTeHt7WA

ENVELOPE ID:

H1g6lrYmW0-B1XTeHt7WA

DOCUMENT NAME:

Brf Fredsgatan 6a och b, 769614-9769 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERTIL ÜLAY cemilulay@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 08:57 22.04.2024 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/23) IP: 83.191.122.51
2. PATRIK OHRZÉN patrik.ohrzen@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 10:45 22.04.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/08) IP: 193.23.38.20
3. EDVIN BROBECK edvinbrobeck@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 07:49 23.04.2024 07:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/06) IP: 95.193.11.214
4. NIKI T L SANDSTRÖM LAGERÅS niki@familjensandstrom.se	Signed Authenticated	23.04.2024 08:11 22.04.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/26) IP: 94.254.73.37
5. BJÖRN SWANBERG swanberg_gbg@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 08:19 22.04.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/11) IP: 94.234.115.177
6. ROLAND JANSSON janssonroland70@yahoo.se	Signed Authenticated	27.04.2024 12:19 27.04.2024 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/28) IP: 213.65.131.81
7. Bill Tommy Olof Berkler bill.berkler@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2024 12:24 22.04.2024 21:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/13) IP: 94.234.99.168
8. Erik Peter Johansson Peter.Johansson@allegretto.se	Signed Authenticated	29.04.2024 19:32 29.04.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/06) IP: 90.143.0.184

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredsgatan 6A och B

Org.nr 769614-9769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6A och B för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsmed 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 Fredsgatan 6A och B för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm, det datum som framgår av min digitala underskrift

Peter Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 19:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.04.2024 08:34

DOCUMENT ID:

ByZaeSKXWC

ENVELOPE ID:

SJaeBY7b0-ByZaeSKXWC

DOCUMENT NAME:

Fredsgatan-Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Peter Johansson	Signed	29.04.2024 19:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/06/06)
Peter.Johansson@allegretto.se	Authenticated	29.04.2024 19:32	Low	IP: 90.143.0.184

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed