

Brf Fredsgatan 12


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023



BJ8JrkGXC-B1dkByM70

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 12

769612-1966

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Fredsgatan 12 (769612-1966) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-18. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Snickaren 1 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Fredsgatan 12 / Fredsgatan 12 A, B / Fredsgatan 12 A-B.
Snickaren 1 byggdes år 1944.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 438
2	Lägenheter, hyresrätt	90
3	Lokaler, hyresrätt	189

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-08-13. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Düzgün Stenmark	Ordförande
Victor Boman	Kassör
Jennifer Alfredsson	Ledamot
Elias Jonsson	Ledamot
Dogol Kidane	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Bo Svensson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	OVK genomförd
2023	Stamspolning genomförd
2023	Renovering av hiss i B port
2022-2023	Dränering av husgrunden mot innergård
2020	Byta av armaturer i affärslokal.
2019	Stamspolning genomförd.
2018	Omfattande elarbete i en av hyreslokalerna
2017	OVK genomförd
2016	Byte av portkodssystemet
2015	OVK genomförd
2014	Stamspolning genomförd
2013	Renovering och åtgärd fuktskada i hyreslokal
2010-2011	Återställning efter lägenhetsbrand
2010	Nya maskiner till tvättstugan
2006	Takrenovering
2006	Fasadtvätt
2006	Byggnation uteplats
2006	Målning av trapphus
1987	Stambyte av kök och badrum

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Åtgärda synpunkter från OVK

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-02-15 med 25 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 38 st. Under året har 9 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 38 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 797	1 564	1 579	1 516
Resultat efter fin. poster (tkr)	-277	37	274	62
Soliditet (%)	54	54,5	54,3	53,6

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	899	757	757	755
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	8 801	8 881	8 950	9 053
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	9 889	9980	10056	10172
Sparande per kvm totalyta (kr)	152	267	227	197
Räntekänslighet (%)	11%	13%	13%	13%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	286	260	251	230
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	76%	74%	73%	76%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	19 002 674	917 481	229 539	-2 275 702	36 950	18 651 499
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-181 983	181 983		
Balanseras i ny räkning				36 950	-36 950	
Årets resultat					-277 300	-277 300
Belopp vid årets utgång	19 002 674	917 481	47 556	-2 056 769	-277 300	18 374 199

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Dispositionsfond	740 557
Balanserat resultat	-2 056 769
Årets resultat	-277 300
Totalt	-1 593 512

Avsättning till yttre fond	122 916
Uttag ur yttre fond	-422 823
Balanseras i ny räkning	-1 293 605
Summa	-1 593 512

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 797 198	1 563 682
Övriga rörelseintäkter		1 200	1 380
Summa rörelseintäkter		1 798 398	1 565 062
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 523 196	-1 164 052
Övriga externa kostnader	4	-16 250	-16 250
Personalkostnader och arvoden	5	-59 139	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 896	-115 896
Summa rörelsekostnader		-1 714 481	-1 355 337
Rörelseresultat		83 917	209 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 020	1 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 237	-174 010
Summa finansiella poster		-361 217	-172 775
Resultat efter finansiella poster		-277 300	36 950
Resultat före skatt		-277 300	36 950
Årets resultat		-277 300	36 950

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 006 974	33 122 870
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		33 006 974	33 122 870
Summa anläggningstillgångar		33 006 974	33 122 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 487	39 203
Övriga fordringar		10 329	10 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 068	18 206
Summa kortfristiga fordringar		75 884	67 649
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	921 584	1 042 301
Summa kassa och bank		921 584	1 042 301
Summa omsättningstillgångar		997 468	1 109 950
SUMMA TILLGÅNGAR		34 004 442	34 232 820

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 920 155	19 920 155
Fond för yttre underhåll		47 556	229 539
Summa bundet eget kapital		19 967 711	20 149 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		740 557	740 557
Balanserat resultat		-2 056 769	-2 275 702
Årets resultat		-277 300	36 950
Summa fritt eget kapital		-1 593 512	-1 498 195
Summa eget kapital		18 374 199	18 651 499
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 110 843	5 288 281
Summa långfristiga skulder		15 110 843	5 288 281
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	-	9 961 148
Leverantörsskulder		228 213	72 048
Skatteskulder		8 067	5 812
Övriga skulder		80 100	80 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 020	173 932
Summa kortfristiga skulder		519 400	10 293 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 004 442	34 232 820

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	83 917	209 725
Avskrivningar	115 896	115 896
Erlagd ränta och ränteintäkter	-361 217	-172 775
	-161 404	152 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-161 404	152 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	29 716	-24 546
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-37 950	8 274
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	156 165	8 410
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	31 342	19 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 869	164 441
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-138 586	-116 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 586	-116 880
Årets kassaflöde	-120 717	47 561
Likvida medel vid årets början	1 042 301	994 740
Likvida medel vid årets slut	921 584	1 042 301

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 373 439	1 156 113
Hyror	412 372	404 637
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 242	2 892
Övriga hyresintäkter	145	40
	1 797 198	1 563 682

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Städning	40 602	32 502
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 984	20 943
Trädgårdsskötsel	3 923	-
Reparationer	120 630	7 674
El	88 292	80 232
Uppvärmning	296 667	278 670
Vatten	106 696	87 184
Sophämtning	56 629	52 836
Försäkringspremie	49 404	39 441
Fastighetsavgift bostäder	49 259	47 089
Fastighetsskatt lokaler	21 720	21 720
Övriga fastighetskostnader	41 419	48 475
Kabel-tv/Bredband/IT	29 010	44 796
Förvaltningsarvode ekonomi	87 982	83 362
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 601	2 065
Panter och överlåtelser	13 125	3 624
Juridiska åtgärder	68 936	
Övriga externa tjänster	9 494	8 540
	1 100 373	859 153
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	42 000	68 000
Hissar	269 563	-
Lås	-	49 524
Mark	111 260	187 375
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 523 196	1 164 052

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionarvode	16 250	16 250
Summa	16 250	16 250

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala kostnader	14 139	14 139
	59 139	59 139

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 481 400	22 481 400
-Ombyggnad	69 870	69 870
-Mark	12 603 956	12 603 956
	35 155 226	35 155 226
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 032 356	-1 916 460
-Årets avskrivning enligt plan	-115 896	-115 896
	-2 148 252	-2 032 356
Redovisat värde vid årets slut	33 006 974	33 122 870
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 984 000	22 984 000
Mark	17 988 000	17 988 000
	40 972 000	40 972 000
Bostäder	38 800 000	38 800 000
Lokaler	2 172 000	2 172 000
	40 972 000	40 972 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	132 750	132 750
	132 750	132 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-132 750	-132 750
	-132 750	-132 750
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	921 584	1 042 301
Summa	921 584	1 042 301

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	4,04%	4 319 422	4 341 128
Stadshypotek	2025-09-01	3,96%	5 288 281	5 348 281
Stadshypotek	2024-09-01	0,93%	5 503 140	5 560 020
			15 110 843	15 249 429

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 363 000	17 363 000
Summa ställda säkerheter	17 363 000	17 363 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024-

Düzgün Stenmark

Dogol Kidane

Jennifer Alfredsson

Elias Jonsson

Victor Boman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Bo Svensson
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.