

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lägenhet som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 27 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och lokalhyresgäster. 12 av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 134 kvm, varav 2 710 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset har utförts under år 2018 i enlighet med Lagen om energideklaration.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Under de närmaste åren bedömer styrelsen att det framför allt behöver göras en översyn av tak, fasad och fönster på fastigheten. I övrigt erfordras löpande underhåll för att motverka normalt slitage.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln samt en del teknisk förvaltning sköts av Nordstaden AB. Styrelsen har tillsammans med Nordstaden tagit fram en femårig förvaltningsplan och i den ingår ovan nämnda översyner av taket, fönstren samt fasaden på fastigheten.

Föreningens lokaler

Föreningen hyr ut 7 st lokaler till näringsidkare samt har även en källarlokal med förråd som hyrs ut till boende i huset. Kölista sköts av den ekonomiska förvaltaren, Nordstaden AB.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 424 kvm vilket motsvarar 14% (424/3134) av fastighetens totalyta.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar fördelat på 39 bostadsrättslägenheter.

Under året har 4 st överlåtelser skett. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

Information till medlemmarna

Välkomstbrev lämnas till samtliga nyinflyttade.

Vid viktiga händelser informeras de boende genom att styrelsen sätter upp informationen i trapphus samt på föreningens Facebook-sida. I vissa fall lämnar styrelsen lappar i alla boendes brevlådor, samt skickar ett mail. Föreningen har även en hemsida där en del allmän information finns.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-05-09 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Philippe Jolly
Ledamot:	Julia Hansson
Ledamot:	Lena Nenzell
Ledamot:	Sofi Andersson
Ledamot:	Jean-Louis Mansourati
Ledamot:	Milovan Bulatovic

Suppleant:	Susanne Öfvertedt
Suppleant:	Savas Gialavozis

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening. Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett 1,5 basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Externrevisor	Lena Normann, HQV Sthlm AB
---------------	----------------------------

Valberedning

Sophia Bard
Sara Svensson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2019-09-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen följer den förvaltningsplan som arbetats fram tillsammans med Nordstaden. Under 2023 har det bland annat inneburit utbyte av belysning i allmänna utrymmen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har försämrats under 2023, mest på grund av allmänna kostnadsökningar (krediter, el och komponenter). Ekonomin är alltjämt stabil med relativt låga lån i förhållande till fastighetens värde. Föreningen räknar med att ha en ekonomi i balans inom fem år, tack vare de avgiftshöjningar som kommer att göras fram tills ekonomin är i balans. Förhoppningen är också att kostnaderna för krediter ska minska med sjunkande räntor.

Enligt den förvaltningsplan föreningen arbetar efter kommer kostnaderna för underhåll troligen öka, men balanseras av avgiftshöjningarna och lägre kreditkostnader.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs för 2023 med 1 589 kr per bostadslägenhet samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är Stockholms Län, Sundbyberg kommun

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 746 947	2 450 481	2 414 972	2 369 419	2 426 404
Res. efter finansiella poster	-1 095 740	-912 670	-259 022	60 857	-111 603
Soliditet (%)	72,07	73,65	73,90	71,53	66,22
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	613	562	562	562	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59	61	61	63	
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	3 893	3 893	3 941	4 324	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	4 595	4 595	4 652	5 104	
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	96	115	275	372	
Räntekänslighet (%)	7	8	8	9	
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	177	189	135	123	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 655 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 134 kvadratmeter.

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

Uppllysning vid förlust

Ekonomi i föreningen har på ett negativt sätt påverkats av situationen i omvärlden med inflation och höjda räntor. Styrelsen arbetar med att vända de negativa resultat som föreningen dras med genom en kombination av höjda avgifter, ökad upplåning och en översyn av kostnaderna. Styrelsen arbetar med en femårsplan som ska leda till ett positivt resultat 2027.

Det ska också tilläggas att föreningen har en solid balansräkning med en låg upplåning per kvadratmeter bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 288 757	3 213 819	2 343 627	-3 962 545
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			213 534	-213 534
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-298 847	298 847
Årets resultat				-1 095 740
Belopp vid årets utgång	34 288 757	3 213 819	2 258 314	-4 972 972

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-3 877 232
årets resultat	-1 095 740
	-4 972 972

Styrelsen föreslår att

till yttre fond reserveras	213 534
ianspråktagas från yttre fond	-225 562
i ny räkning överföres	-4 960 944
	-4 972 972

Beräffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 746 947</u> 2 746 947	<u>2 450 481</u> 2 450 481
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-444 823	-634 428
Drift	4	-1 544 747	-1 283 588
Administrationskostnader	5	-198 744	-169 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 & 7	<u>-1 171 872</u> -3 360 186	<u>-1 152 875</u> -3 240 048
Rörelseresultat		-613 239	-789 567
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 666	839
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-495 167</u> -482 501	<u>-123 942</u> -123 103
Resultat efter finansiella poster		-1 095 740	-912 670
Årets resultat		<u>-1 095 740</u>	<u>-912 670</u>

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	46 997 239	48 100 260
Maskiner och inventarier	7	<u>40 412</u>	<u>56 024</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		47 037 651	48 156 284
Summa anläggningstillgångar		47 037 651	48 156 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		87 733	3 179
Övriga fordringar		16 923	16 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>148 348</u>	<u>100 977</u>
Summa kortfristiga fordringar		253 004	120 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>976 380</u>	<u>438 752</u>
Summa kassa och bank		976 380	438 752
Summa omsättningstillgångar		1 229 384	559 532
SUMMA TILLGÅNGAR		48 267 035	48 715 816

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2023-12-31

2022-12-31

Not

37 502 576

2 258 314

39 760 890

37 502 576

2 343 627

39 846 203

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 877 232

-1 095 740

-4 972 972

-3 049 875

-912 670

-3 962 545

Summa eget kapital

34 787 918

35 883 658

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

8

0

0

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

8

12 200 000

421 385

9 622

99 554

748 556

13 479 117

12 200 000

139 357

10 322

119 350

363 129

12 832 158

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 267 035

48 715 816

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-613 239	-789 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 171 872	1 152 875
Erhållen ränta m.m.		12 666	839
Erlagd ränta		-495 167	-123 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 76 132	<hr/> 240 205
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-84 554	-3 125
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-47 670	160 785
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		282 028	-122 978
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		364 931	109 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 590 867	<hr/> 384 724
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-53 239	-886 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -53 239	<hr/> -886 945
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> -150 000
Förändring av likvida medel		537 628	-652 221
Likvida medel vid årets början		438 752	1 090 973
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 976 380	<hr/> 438 752

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och inventarier	10

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stagarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	66 560	66 560
Hysesintäkter lokaler	615 313	571 475
Hysesintäkter p-platser	224 485	155 000
Årsavgifter bostäder	1 627 873	1 490 683
Fastighetsskatt	37 023	35 366
Övrigt	<u>175 693</u>	<u>131 397</u>
	2 746 947	2 450 481

Not 3 Reparationer och underhåll	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	219 260	513 070
Underhåll	<u>225 563</u>	<u>121 358</u>
	444 823	634 428

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 4	Drift	2023	2022
	El	230 585	315 015
	Fjärrvärme	164 716	133 360
	Vatten	158 170	143 548
	Sophämtning	156 684	118 743
	Städning	49 609	47 863
	Snöröjning	81 517	73 390
	Förvaltningsarvode	254 429	138 401
	Fastighetsförsäkring	35 691	33 388
	Fastighetskatt	115 340	112 540
	Övrigt	298 006	167 340
		<u>1 544 747</u>	<u>1 283 588</u>
Not 5	Administration	2023	2022
	Revisionsarvodena	44 214	33 086
	Styrelsearvodena	76 125	72 115
	Lagstadgade sociala avgifter	21 356	20 131
	Övrigt	57 049	43 825
		<u>198 744</u>	<u>169 157</u>
Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 089 120	59 202 175
	Inköp	53 239	886 945
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>60 142 359</u>	<u>60 089 120</u>
	Ingående avskrivningar	-11 988 860	-10 851 597
	Årets avskrivningar	<u>-1 156 260</u>	<u>-1 137 263</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 145 120</u>	<u>-11 988 860</u>
	Utgående redovisat värde	46 997 239	48 100 260
	Redovisat värde byggnader	32 538 340	33 562 053
	Redovisat värde markanläggningar	1 189 707	1 269 015
	Redovisat värde mark	<u>13 269 192</u>	<u>13 269 192</u>
		46 997 239	48 100 260
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	71 178 000	71 178 000
	varav byggnader:	38 448 000	38 448 000
Not 7	Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>425 235</u>	<u>425 235</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 235	425 235
	Ingående avskrivningar	-369 211	-353 599
	Årets avskrivningar	<u>-15 612</u>	<u>-15 612</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-384 823</u>	<u>-369 211</u>
	Utgående redovisat värde	40 412	56 024
Not 8	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetslån 240104 4,566%	6 100 000	6 100 000
	Fastighetslån 240104 4,566%	<u>6 100 000</u>	<u>6 100 000</u>
		12 200 000	12 200 000

Samtliga lån villkorsändras under 2024 (lika som 2023). Amortering 2024 0 kr (2023 0 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 300 000 kr.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 206 000	20 206 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sundbyberg

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Philippe Jolly

Julia Hansson

Jean-Louis Mansourati

Lena Nenzell

Milovan Bulatovic

Sofi Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Normann

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2024 15:51

SENT BY OWNER:
Karin Appeltofft • 26.04.2024 11:40

DOCUMENT ID:
Byc98eFZA

ENVELOPE ID:
H1Y5LeFbc-Byc98eFZA

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Fredsgatan 11o13 2023.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PHILIPPE JOLLY philippejolly@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 16:16 29.04.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/04) IP: 92.33.212.133
2. Rut Julia Hansson rutjuliahansson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 20:11 29.04.2024 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/11) IP: 78.79.161.181
3. JEAN-LOUIS MANSOURATI jlmansourati@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 23:00 29.04.2024 22:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/12) IP: 82.96.25.105
4. Lena Maria Linnea Nenzell lenanenzell@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 06:28 30.04.2024 06:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/24) IP: 77.53.155.117
5. SOFI ANDERSSON sofi.andersson@brffredsgatan113.com	Signed Authenticated	01.05.2024 10:14 30.04.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/18) IP: 176.71.150.211
6. MILOVAN BULATOVIC milovan.bulatovic@brffredsgatan113.com	Signed Authenticated	02.05.2024 13:58 02.05.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/27) IP: 94.234.116.28
7. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	02.05.2024 15:51 02.05.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 4.223.90.180

* 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