

Årsredovisning 2022

Brf Fredhällsgatan 1

769604-2899



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FREDHÄLLSGATAN 1

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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 kommit 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Balen 8 bebyggdes 1930 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter och 1 lokal, lokalen är en hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

11	st 1 rum och kök
11	st 2 rum och kök
1	st 3 rum och kök
1	st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 360 kvm Total lokalyta: 86 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid
Tapetserarverkstad	86	2024-06-30

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Jan Ferb Ordförande
Anna Nordin
Hans Brodin
Louise Nordqvist
Mikael Ebbesson

Valberedning

Johanna Oscarsson och Carina Siljeström

Revisorer

Tomas Turner Revisor
Sofia Thulin Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Reparation av taket för 684 427 kronor
- Injustering av stamventiler för 9 063 kronor
- Isolering av vind för 31 294 kronor
- Utökning av lån 1 MSEK
- Höjning av avgiften 3 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 077 732	1 068 479	1 056 027	1 044 334
Resultat efter fin. poster	-752 642	-540 313	-145 900	-340 517
Soliditet, %	69	73	72	72
Yttre fond	140 547	361 578	221 031	80 484
Taxeringsvärde	61 794 000	46 849 000	46 849 000	46 849 000
Bostadsyta, kvm	1 360	1 360	1 360	1 360
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	714	703	696	696
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 901	4 165	4 607	4 607
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,52	1,76	1,82
Belåningsgrad, %	31,25	26,27	28,72	28,40

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	17 901 000	-	-	17 901 000
Upplåtelseavgifter	4 525 628	-	-	4 525 628
Fond, yttre underhåll	361 578	-	-221 031	140 547
Balanserat resultat	-6 056 698	-540 313	221 031	-6 375 980
Årets resultat	-540 313	540 313	-752 642	-752 642
Eget kapital	16 191 195	0	-752 642	15 438 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 375 980
Årets resultat	-752 642
Totalt	<u>-7 128 622</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	185 382
Att från yttre fond i anspråk ta	-140 547
Balanseras i ny räkning	-7 173 457
	<u>-7 128 622</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		1 077 553	1 068 478
Summa rörelseintäkter		1 077 553	1 068 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 384 341	-1 162 606
Övriga externa kostnader	7	-98 643	-104 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 268	-251 250
Summa rörelsekostnader		-1 722 252	-1 518 075
RÖRELSERESULTAT		-644 699	-449 598
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-107 964	-90 715
Summa finansiella poster		-107 943	-90 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-752 642	-540 313
ÅRETS RESULTAT		-752 642	-540 313

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	21 326 624	21 565 892
Summa materiella anläggningstillgångar		21 326 624	21 565 892
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 326 624	21 565 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	17 189
Övriga fordringar	10	21 715	19 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	81 563	81 829
Summa kortfristiga fordringar		103 278	118 154
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	12	142 784	142 784
Summa kortfristiga placeringar		142 784	142 784
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		781 313	303 247
Summa kassa och bank		781 313	303 247
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 027 375	564 185
SUMMA TILLGÅNGAR		22 353 999	22 130 077

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 426 628	22 426 628
Fond för yttre underhåll		140 547	361 578
Summa bundet eget kapital		22 567 175	22 788 206
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 375 980	-6 056 698
Årets resultat		-752 642	-540 313
Summa fritt eget kapital		-7 128 622	-6 597 011
SUMMA EGET KAPITAL		15 438 553	16 191 195
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 391 000	5 665 000
Övriga långfristiga skulder		23 250	23 250
Summa långfristiga skulder		5 414 250	5 688 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 274 000	0
Leverantörsskulder		52 991	76 358
Skatteskulder		3 204	1 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	171 001	172 695
Summa kortfristiga skulder		1 501 196	250 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 353 999	22 130 077

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	303 247	1 155 388
Resultat efter finansiella poster	-752 642	-540 313
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	239 268	251 250
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-513 374	-289 063
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 876	-22 394
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 436	59 317
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-521 934	-252 140
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 000 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	-600 000
Årets kassaflöde	478 066	-852 140
Likvida medel vid årets slut	781 313	303 247

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fredhällsgatan 1 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	100 år
Om- och tillbyggnad	5-30 år
Maskiner och tekniska anläggningar	5-10 år

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.

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
Hysesintäkter, lokaler	102 420	99 612
Årsavgifter, bostäder	970 372	956 016
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 106	9 516
Övriga intäkter	655	3 334
Summa	1 077 553	1 068 478

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	20 276	16 818
Fastighetsskötsel	18 036	18 036
Städning	26 500	31 600
Övrigt	5 963	45 611
Summa	70 775	112 065

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	69 779	76 858
Planerat underhåll	684 277	443 599
Reparation försäkringsskada	0	10 416
Summa	754 056	530 873

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	74 308	51 913
Sophämtning	28 755	20 152
Uppvärmning	245 476	246 160
Vatten	56 327	55 930
Summa	404 866	374 155

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	46 716	45 022
Fastighetsskatt	52 396	49 506
Kabel-TV	55 532	50 985
Summa	154 644	145 513

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	3 920	3 945
Ekonomisk förvaltning	60 440	58 564
Förbrukningsmaterial	4 987	22 472
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	4 106	8 806
Övriga externa tjänster	10 080	0
Övriga förvaltningskostnader	15 111	10 433
Summa	98 643	104 220

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	107 743	90 515
Övriga räntekostnader	221	200
Summa	107 964	90 715

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 547 155	24 547 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>24 547 155</u>	<u>24 547 155</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 981 263	-2 730 013
Årets avskrivning	-239 268	-251 250
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 220 531</u>	<u>-2 981 263</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21 326 624</u></u>	<u><u>21 565 892</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 662 000	2 662 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 806 000	17 922 000
Taxeringsvärde mark	40 988 000	28 927 000
Summa	61 794 000	46 849 000

Not 10, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 507	17 708
Övriga fordringar	1 208	1 428
Summa	21 715	19 136

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	40 130	38 690
Förvaltning	15 110	14 641
Kabel-TV	14 333	13 883
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 990	14 615
Summa	81 563	81 829

Not 12, Kortfristiga placeringar	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank penningmarknadsfond	142 784	142 784
Summa	142 784	142 784

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2025-04-25	1,63 %	1 200 000	1 200 000
Swedbank	2027-02-25	1,30 %	2 091 000	2 091 000
Swedbank	2023-04-25	2,02 %	1 274 000	1 274 000
Swedbank	2027-02-25	1,30 %	1 100 000	1 100 000
Swedbank	2026-04-24	3,21 %	1 000 000	
Summa			6 665 000	5 665 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 274 000</i>	<i>0</i>

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 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	9 787	7 263
Förutbetalda avgifter/hyror	91 930	88 597
Städning	3 464	2 500
Utgiftsräntor	14 509	11 469
Vatten	10 440	8 660
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 871	54 206
Summa	171 001	172 695

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 702 000	11 702 000
Summa	11 702 000	11 702 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Beslut om amortering av lån 300 kSEK
- Avgiftshöjning 8 % from 1 april

Fredhäll, 2023 05 - 09
Ort och datum


Jan Ferb
Ordförande

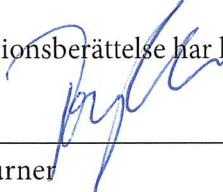

Anna Nordin


Hans Brodin


Louise Nordqvist


Mikael Ebbesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 09 - 26


Tomas Turner
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Fredhällsgatan 1

Org.nr. 769604-2899

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fredhällsgatan 1 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2023


Tomas Turner

Revisor