

Årsredovisning 2023

Brf Fridhem 20

769612-5124



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fridhem 20

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krageholm 5	2021	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 651 kvm och 2 lokaler om 82 kvm. Byggnadernas totalyta är 2733 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Lökvist	Ordförande
Hannes Boman	Styrelseledamot - Vice Ordförande
Peter Rubin	Styrelseledamot - Kassör
Peter Christian Creutz	Styrelseledamot
Jenny Margareta Börjel	Suppleant
Max Marquard Karlsson	Suppleant

Valberedning

Catharina Hansson
Kerstin Sjöberg

Firmateckning

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

Revisorer

Andréa Åkesson KPMG AB Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 - 2024** ● Renovering spill- & dagvattenledningar
Värmeoptimering
- 2022** ● Statusbesiktning stammar
Ny torktumlare i spontan tvättstuga
Inkommande gas till fastigheten plomberad
Ny LED-belysning i källare och miljöhus
- 2019** ● Renovering av yttertak
- 2013** ● Renovering av gårdsbjälklag
- 2000** ● Byte av tappvattenstammar

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● OVK
Hiss
Inventering av husets el och tillhörande installationer
- 2024 - 2025** ● Komplettering av taksäkerhet (yttertak)
Renovera läckage terrass bjälklag
Lagning och målning av cykelrum i källare

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena recycling
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och fjärrvärme	Eon
Försäkring	Länsförsäkringar
Serviceavtal	Hiss i Skåne
Teknisk förvaltning	Sekant
Vatten	Va Syd
Medlemsorganisation	Bostadsrätterna
Webhotell	Loopia (Websupport)
Sotare eldstäder	Simab
Besiktning	Dekra
Konsult fastighetsrenoveringar	JIPE Konsult
Renovering av spillvatten- & dagvattenledningar	Pipe Relining Syd
Värmeoptimering	Assemblin

Övrig verksamhetsinformation

Sittande styrelse har som första uppgift att tillgodose en bra ekonomi och ta hand om fastigheten och våra medlemmar, hyresgäster och näringsidkare. Därefter vill vi skapa ett högt engagemang med en bra kommunikation med medlemmar, hyresgäster, intressenter och mäklare för ett bra samarbete framåt.

Vi är nu inne på vårt 2:a år och är fortfarande en "ny" förening. Det har varit ett händelserikt år då vi dragit igång två stora projekt som fanns med i vår underhållsplan. Tack vare ett bra samarbete mellan alla inblandade har projekten flutit på bra.

Miljöhuset delas med grannföreningen Brf S:t Andreas och kostnaderna delas lika mellan föreningarna.

Vi har skapat ett samarbete med Brf St.Andreas för att göra en del projekt ihop för att hålla kostnaderna nere, varav ett kommer ske nästa år via vårt gemensamma byte av fiber/internetleverantör.

En trädgårdsgrupp som består av frivilliga medlemmar skapades under året för att främja en trevligare utomhusmiljö och atmosfär. Bland annat har gruppen planterat blommor, gjort inköp av en soffgrupp för gården och ordnat julfika.

Vi har fortsatt, mellan våra styrelsemöten, med löpande kontakt via chattgrupp och e-post då vi vid behov tar capsulam-beslut mellan styrelsemötena och för att kunna jobba mer effektivt. Vi har utvecklat vårt sätt att arbeta inom styrelsen via vår molntjänst och har börjat dela upp mer fasta uppdrag inom styrelsen. Vi för loggbok av de aktiviteter som vi planerar och även på de som dyker upp under året. Vi har kunnat vara mer effektiva med detta arbetssätt och vill bygga vidare på det. Nödvändigt för att kunna skapa bra kommunikation och förtroende för oss som förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för boende höjdes med 10% från 1 januari 2023.

Hyreshöjning för hyresgäster för 2022: Från 1 januari 2023 med 1,25%.

Hyreshöjning för hyresgäster för 2023: Från 1 augusti 2023 med 5,00%.

Lån för reovering av avlopp togs.

Värmeoptimering betalas av eget kapital.

Skrivit om det sista avtalet som blev fel vid försäljning av lägenhet 2021. Från överlåtelse till upplåtelse.

Kostnaderna för kärl från Stena Recycling (blåa kärl) från 2021 till siste december 2023 har justerats med grannföreningen Brf S:t Andreas som vi delar miljöhus med. Framöver har vi hittat en rutin för att reglera denna kostnadsfördelning årligen.

Nytt hyresavtal framtaget av Nabo till en av våra lokaler som träder i kraft 1/1-2025.

Vattenläckor i kök i två av medlemmarnas lägenheter. En mindre och en större, båda är avklarade.

Löpande underhåll av våra hyreslägenheter och lokaler såsom ny kyl/frys och toalettstolar.

Förändringar i avtal

Inga

Övriga uppgifter

Hemsida:

Fortsatt arbetet med hemsidan har gjorts och den uppdateras löpande. Hemsidan är föreningens främsta kommunikationskanal till medlemmar, intressenter, mäklare etc.

Källarförråd:

Uppdaterat och korrekt register över källarförråd är färdigställt.

Miljöhus:

Miljöhuset har fått en lättare uppfräschning i form av ny skyltning till alla avfallskärl samt att trasig batteriholk har ersatts med ny som även tar ljuskällor.

Tillsammans med grannföreningen gjordes en kostnadsuppföljning av uppdraget som Stena Recycling har (blåa kärl), där det visade sig att Stena Recycling fortsatt var det mest kostnadseffektiva alternativet.

Sotning:

Sotning i lägenheter med eldstäder har genomförts.

Renovering av spill- & dagvattenledningar:

Under våren 2023 anlätades en extern konsultfirma för att projektleda arbetet med renovering av spill- och dagvattenledningar i fastigheten.

Utifrån anbud som togs in påbörjade sedan vald entreprenör arbetet under hösten 2023.

Renoveringsmetoden är så kallad relining. Det har innefattat alla spillvattenledningar såsom stammar, horisontella ledningar och ledningar under bottenplattan samt alla spillvattenledningar under mark och bottenplatta.

Renoveringen beräknas slutföras februari/mars 2024.

Värmeoptimering:

Under sommaren togs anbud in för optimering av värmesystemet.

Utifrån anbud som togs in påbörjade sedan vald entreprenör arbetet under hösten 2023.

Byte av stamventiler i källare. Byte av radiatorventiler och termostater. Injustering av värmesystem.

Värmeoptimeringen beräknas slutföras februari 2024.

OVK:

Då föreningen hade två stora projekt pågående samtidigt hösten 2023 begärde styrelsen uppskov av OVK hos Malmö stad med 6 månader och fick det beviljat. OVK skulle annars ha gjorts innan december 2023.

Fiber/internet leverantör:

Handlat upp ny leverantör av fiber/internet via Bahnhof under 2023 och kontrakterat gruppavtal, samt sagt upp avtal med Telenor.

Nytt kontrakt träder i kraft under hösten 2024.

Stadgar:

Påbörjat förslag för uppdatering av stadgarna så dessa matchar nya lagar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 722 108	2 500 445	918 413
Resultat efter fin. poster	-4 231 412	-262 249	110 829
Soliditet (%)	60	63	57
Yttre fond	1 638 318	819 000	-
Taxeringsvärde	55 573 000	55 573 000	58 579 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	692	611	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,0	66,1	53,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	20 365	18 335	23 354
Skuldsättning per kvm	16 066	14 464	16 563
Sparande per kvm	105	120	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	41	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	140	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	42	12
Energikostnad per kvm	243	224	74
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	1,19	-
Räntekänslighet	23,41	23,92	97,37

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Två stora underhållsprojekt startade. Renovering av spill- och dagvattenledningar och värmeoptimering.

Avgiftshöjning med 10% från 1/1-24.

Hyreshöjningar för hyresgäster och lokaler för näringsverksamhet är förhandlad.

Försäljning och ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt Q1 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	66 507 375	-	-	66 507 375
Upplåtelseavgifter	2 059 375	-	-	2 059 375
Fond, yttre underhåll	819 000	-	819 318	1 638 318
Balanserat resultat	-708 171	-262 249	-819 318	-1 789 738
Årets resultat	-262 249	262 249	-4 231 412	-4 231 412
Eget kapital	68 415 330	0	-4 231 412	64 183 918

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 789 738
Årets resultat	-4 231 412
Totalt	-6 021 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	819 318
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 457 636
Balanseras i ny räkning	-4 382 832
	-6 021 150

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	2 722 108	2 500 445
Övriga rörelseintäkter	3	33 723	7
Summa rörelseintäkter		2 755 831	2 500 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 146 874	-1 159 483
Övriga externa kostnader	9	-207 480	-385 968
Personalkostnader	10	-80 821	-109 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 160	-589 026
Summa rörelsekostnader		-6 040 334	-2 243 949
RÖRELSERESULTAT		-3 284 503	256 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 598	1 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-969 507	-520 628
Summa finansiella poster		-946 909	-518 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 231 412	-262 249
ÅRETS RESULTAT		-4 231 412	-262 249

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	105 164 012	105 763 880
Maskiner och inventarier	13	18 536	23 828
Summa materiella anläggningstillgångar		105 182 548	105 787 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 182 548	105 787 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 420	14 824
Övriga fordringar	15	575	-137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	68 374	54 680
Summa kortfristiga fordringar		72 369	69 367
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 253 348	2 776 239
Summa kassa och bank		5 253 348	2 776 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 325 717	2 845 606
SUMMA TILLGÅNGAR		110 508 265	108 633 314

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 566 750	68 566 750
Fond för yttre underhåll		1 638 318	819 000
Summa bundet eget kapital		70 205 068	69 385 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 789 738	-708 171
Årets resultat		-4 231 412	-262 249
Summa fritt eget kapital		-6 021 150	-970 420
SUMMA EGET KAPITAL		64 183 918	68 415 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	20 520 200	24 247 980
Summa långfristiga skulder		20 520 200	24 247 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 387 347	15 282 068
Leverantörsskulder		1 831 139	247 203
Skatteskulder		9 149	9 983
Övriga kortfristiga skulder		20 837	-11 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	555 675	442 602
Summa kortfristiga skulder		25 804 147	15 970 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 508 265	108 633 314

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 284 503	256 503
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	605 160	589 026
	-2 679 343	845 529
Erhållen ränta	22 598	1 876
Erlagd ränta	-969 507	-520 628
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 626 252	326 777
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 002	2 082 462
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 728 864	203 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 900 390	2 613 137
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-161 301
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-161 301
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 772 925
Upptagna lån	4 500 000	0
Amortering av lån	-122 501	-8 088 745
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 377 499	-3 315 820
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 477 109	-863 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 776 239	3 640 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 253 348	2 776 239

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fridhem 20 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	1 - 10 %
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	1 836 623	1 620 139
Hysesintäkter, bostäder	731 027	741 545
Hysesintäkter, lokaler	100 692	91 819
Kabel-TV/Bredband	46 740	45 838
Övriga intäkter	7 026	1 105
Summa	2 722 108	2 500 445

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-6	7
Elprisstöd	26 224	0
Övriga intäkter	7 505	0
Summa	33 723	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	74 087	82 699
Städning	57 266	55 817
Besiktning och service	12 391	15 572
Trädgårdsarbete	2 244	0
Snöskottning	7 504	15 244
Övrigt	3 828	0
Summa	157 320	169 332

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	8 068	0
Bostäder	25 041	37 389
Hysesrätter	21 809	12 170
Lokaler	5 683	0
Tvättstuga	4 157	21 684
Dörrar och lås/porttele	8 469	7 740
VA	0	44 188
Ventilation	0	1 050
Hissar	61 070	23 198
Tak	2 088	0
Gård/markytor	5 000	0
Försäkringsärende/vattenskada	32 264	54 288
Reparation p.g.a. skadegörelse	1 851	0
Summa	175 500	201 707

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	3 376 838	0
Värme	536 697	0
Summa	3 913 535	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	72 040	112 817
Uppvärmning	451 442	382 703
Vatten	140 404	115 473
Sophämtning	60 869	60 392
Summa	724 755	671 385

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 846	21 505
Självrisker	25 752	0
Bredband/Kabeltv	26 278	27 546
Fastighetsskatt	70 888	68 009
Summa	175 764	117 060

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga externa kostnader	12 625	7 794
Förbrukningsmaterial	3 920	3 875
Hemsida	1 721	22 696
Övriga förvaltningskostnader	27 388	50 241
Juridiska kostnader	14 042	103 275
Revisionsarvoden	17 813	12 625
Ekonomisk förvaltning	53 132	51 252
Konsultkostnader	76 839	134 210
Summa	207 480	385 968

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	61 500	83 300
Sociala avgifter	19 321	26 172
Summa	80 821	109 472

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	969 507	520 188
Övriga räntekostnader	0	440
Summa	969 507	520 628

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 545 722	106 410 895
Årets inköp	0	134 827
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 545 722	106 545 722
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-781 842	-195 462
Årets avskrivning	-599 868	-586 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 381 710	-781 842
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 164 012	105 763 880
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 772 403</i>	<i>47 772 403</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 442 000	29 442 000
Taxeringsvärde mark	26 131 000	26 131 000
Summa	55 573 000	55 573 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 474	0
Inköp	0	26 474
Utgående anskaffningsvärde	26 474	26 474
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 646	0
Avskrivningar	-5 292	-2 646
Utgående avskrivning	-7 938	-2 646
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 536	23 828

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Summa	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	575	-137
Summa	575	-137

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 679	11 286
Försäkringspremier	31 830	30 111
Förvaltning	14 904	13 283
Inkomsträntor	4 961	0
Summa	68 374	54 680

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken	2024-08-30	4,881 %	15 067 602	15 159 448
Handelsbanken	2024-09-01	0,75 %	8 174 625	8 174 625
Handelsbanken	2026-09-01	1,07 %	8 174 625	8 174 625
Handelsbanken	2029-09-01	1,50 %	7 990 695	8 021 350
Handelsbanken	2025-10-30	4,74 %	4 500 000	
Summa			43 907 547	39 530 048
Varav kortfristig del			23 387 347	15 282 068

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 571 227 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 759	0
El	9 510	12 529
Uppvärmning	64 323	56 608
Utgiftsräntor	112 379	68 310
Vatten	35 608	0
Löner	57 300	48 300
Sociala avgifter	18 004	15 176
Förutbetalda avgifter/hyror	229 792	224 679
Beräknat revisionsarvode	19 000	17 000
Summa	555 675	442 602

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 878 000	47 478 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för boende kommer att höjas från 1 januari 2024 med 10%. Hyreshöjning för hyresgäster för 2024: Från 1 januari 2024 med 5,30%. Renoveringen av avloppen kommer att avslutas i början på 2024. Värmeoptimeringen kommer att avslutas i början på 2024. OVK. En upplåtelse kommer att ske - hyreslägenhet blir bostadsrätt. Byte av fiber/ bredbandsleverantör till Bahnhof - gruppavtal. Byte av Hissleverantör - Hisslektra. Lån ska läggas om i augusti. Renovering av trappa ner till pannrummet. Renovering av tätskikt på gårdsplanen.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Maria Lökvist
Ordförande

Hannes Boman
Styrelseledamot - Vice Ordförande

Peter Rubin
Styrelseledamot - Kassör

Peter Christian Creutz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 12:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 11:08

DOCUMENT ID:

r1gYZMTxA

ENVELOPE ID:

Hy2Obf6g0-r1gYZMTxA

DOCUMENT NAME:

Brf Fridhem 20, 769612-5124 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Peter Mikael Rubin peter.rubin.sk@stenaline.com	Signed Authenticated	17.04.2024 11:41 17.04.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/13) IP: 194.17.229.129
2. MARIA LÖVKVIST marialovkvist78@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 17:50 17.04.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/29) IP: 94.234.104.195
3. Peter Christian Creutz peter.creutz@protonmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 01:44 18.04.2024 01:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/19) IP: 152.89.162.5
4. HANNES BOMAN hannesboman@pm.me	Signed Authenticated	18.04.2024 08:38 18.04.2024 08:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/06/29) IP: 78.76.89.147
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	18.04.2024 12:18 18.04.2024 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fridhem 20, org. nr 769612-5124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridhem 20 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fridhem 20 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 12:19

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 11:08

DOCUMENT ID:

Hy-eFWfTIR

ENVELOPE ID:

H1lj_bGaeR-Hy-eFWfTIR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Fridhem 20 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	18.04.2024 12:19 18.04.2024 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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