

Årsredovisning 2023

Brf Frejgatan 4

769621-9786



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Frejgatan 4

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-01. Stadgar registrerades 2014-11-13 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
Beckasinen 15	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 667 kvm och 1 lokal om 84 kvm. Byggnadernas totalyta är 1751 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jenny Emma Caroline Oscarsson	Ordförande
Christofer Erik Söderström	Styrelseledamot/Sekreterare
Erik Bårdsen Forsblom	Styrelseledamot/Kassör
Andréas Bengtsson	Styrelseledamot
Charlie Johannes Torstensson	Styrelseledamot
Erik Roswall	Styrelseledamot
Philip Bratt	Styrelseledamot
Kristin Nilsson	Suppleant
Masod Inal	Suppleant

Valberedning

Astrid Lindahl
Mikaela Karlström

Firmateckning

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

Revisorer

Eva Stein Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Innergårdsrenovering
- 2023** ● Installation av fiber
- 2022** ● Bjälkprovtagning på innergården
Automatik på gårdssport
Kodlås på gatuhusentré
- 2021** ● Bjälkprovtagning på innergården
- 2020** ● Stamspolning
- 2019** ● Målning av samtliga fönster
- 2017** ● OVK
Tätsiktsarbete gård
- 2012** ● Radonmätning
- 2011** ● Renovering av samtliga fönster
Ommålning av fasaden
- 2009-2011** ● Byggnation av tre bostadslägenheter i tidigare använt vindsutrymme
- 2008** ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Dörrautomatik och lås	Surbrunns låssmed AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Fastighetsskötsel	Bewe AB
Hiss - underhåll	St Eriks Hiss
Snöskottning	Dimson AB
Städ	Rådisa AB
Revision	Allegretto Revision AB
Försäkring	Brandkontoret

Hiss - besiktningar	Hissbesiktningar AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Innergårdsrenovering	Lawab AB
Innergårdsprojektör	Sefast AB
Elnät	Ellevio
El	Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året tagit upp SEK 4,0 miljoner i ytterligare lån i syfte att finansiera den innergårdsrenovering som genomfördes under året. Styrelsen har vidare genomfört en översyn av villkoren för föreningens belåning och valt att för tillfället låta samtliga lån ligga på 3 månaders bindningstid utan amortering.

Som ett resultat av innergårdsrenoveringen har föreningens hyresgäst fått ca. 8% i hyresreduktion under året som kompensation för perioder då renoveringen medfört störningar för hyresgästens verksamhet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året sagt upp avtal med nedan leverantörer:

- Fastighetsägarna
- Fastighetsägarna service
- Bostadsrätterna
- Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
- Scrive
- Tele2 (avser bredbandsavtal - TV-avtal kvarstår)

Övriga uppgifter

Föreningen har under året genomfört majoriteten av innergårdsrenoveringen vars syfte varit att stärka bjälklaget under innergården.

Föreningen har under året installerat fiber till samtliga lägenheter via Bahnhof.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 378 605	1 288 638	1 283 476	1 228 728
Resultat efter fin. poster	-4 615 575	-366 843	-300 111	-319 160
Soliditet (%)	83	87	87	87
Yttre fond	2 088 531	1 844 131	1 444 131	1 044 131
Taxeringsvärde	101 609 000	101 609 000	85 233 000	85 233 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	624	624	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,8	80,7	81,0	84,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 792	8 398	8 398	8 398
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 275	7 995	7 995	7 995
Sparande per kvm totalyta, kr	-99	146	92	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	29	21	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	183	193	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	19	18	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	231	232	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	1,06	0,41	1,09
Räntekänslighet (%)	15,67	13,46	13,46	13,46

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på SEK 4 615 575, vilket primärt beror på den innergårdsrenovering som genomförts under året, samt till lägre grad på högre räntekostnader jämfört med föregående år. Styrelsen har höjt medlemsavgiften med 20% per februari 2024, vilket styrelsen bedömer täcker föreningens kostnadstakt från och med mitten av 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	81 717 364	-	-	81 717 364
Upplåtelseavgifter	17 942 000	-	-	17 942 000
Fond, yttre underhåll	1 844 131	-	244 400	2 088 531
Balanserat resultat	-5 186 866	-366 843	-244 400	-5 798 108
Årets resultat	-366 843	366 843	-4 615 575	-4 615 575
Eget kapital	95 949 787	0	-4 615 575	91 334 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 798 108
Årets resultat	-4 615 575
Totalt	-10 413 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 088 531
Balanseras i ny räkning	-8 725 152
	-10 413 683

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	1 378 605	1 288 639
Övriga rörelseintäkter	3	8 435	0
Summa rörelseintäkter		1 387 040	1 288 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 791 067	-951 235
Övriga externa kostnader	9	-194 347	-115 145
Personalkostnader	10	-82 794	-84 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 272	-466 042
Summa rörelsekostnader		-5 537 480	-1 616 530
RÖRELSERESULTAT		-4 150 440	-327 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106 685	109 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-571 819	-148 405
Summa finansiella poster		-465 134	-38 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 615 575	-366 843
ÅRETS RESULTAT		-4 615 575	-366 843

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	108 151 256	108 612 776
Maskiner och inventarier	13	26 476	34 228
Summa materiella anläggningstillgångar		108 177 732	108 647 004
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 177 732	108 647 004
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 132	299
Övriga fordringar	14	1 879 445	1 637 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 336	61 169
Summa kortfristiga fordringar		1 927 913	1 698 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		52 402	52 470
Summa kassa och bank		52 402	52 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 980 315	1 751 410
SUMMA TILLGÅNGAR		110 158 047	110 398 414

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 659 364	99 659 364
Fond för yttre underhåll		2 088 531	1 844 131
Summa bundet eget kapital		101 747 895	101 503 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 798 108	-5 186 866
Årets resultat		-4 615 575	-366 843
Summa fritt eget kapital		-10 413 683	-5 553 708
SUMMA EGET KAPITAL		91 334 212	95 949 787
Avsättningar			
Avsättningar		134 400	120 000
Summa avsättningar		134 400	120 000
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	17 991 000	14 000 000
Leverantörsskulder		463 871	115 000
Skatteskulder		7 352	28 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	227 212	185 089
Summa kortfristiga skulder		18 689 435	14 328 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 158 047	110 398 414

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 150 440	-327 891
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	469 272	466 042
	-3 681 168	138 151
Erhållen ränta	13 385	2 158
Erlagd ränta	-556 755	-135 943
Erhållen utdelning	93 300	107 295
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 131 239	111 661
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 586	62 074
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	354 744	-81 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 755 909	92 226
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-38 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-38 750
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 400	14 400
Upptagna lån	4 000 000	14 000 000
Amortering av lån	-9 000	-14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 005 400	14 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	249 491	67 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 680 961	1 613 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 930 452	1 680 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Frejgatan 4 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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 %
Fastighetsförbättringar	0,67 %
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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	1 067 046	959 100
Hysesintäkter, lokaler	211 228	241 404
Kabel-TV/Bredband	81 024	81 024
Intäktsreduktion	-7 376	0
Övriga intäkter	26 683	7 111
Summa	1 378 605	1 288 639

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	8 435	0
Summa	8 435	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	37 739	36 520
Städning	50 688	43 745
Besiktning och service	25 626	22 762
Trädgårdsarbete	0	4 201
Snöskottning	10 667	33 441
Övrigt	2 285	2 250
Summa	127 005	142 919

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	2 328	28 951
Tvättstuga	1 175	0
Dörrar och lås/porttele	12 428	3 496
Värme	2 282	0
Hissar	21 140	38 801
Summa	39 352	71 248

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	78 119
Gård/markytor	3 972 968	77 481
Summa	3 972 968	155 600

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	52 898	50 211
Uppvärmning	350 786	320 010
Vatten	41 288	33 519
Sophämtning	33 489	13 905
Summa	478 461	417 645

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 155	19 961
Kabel-TV	75 188	69 164
Fastighetsskatt	76 938	74 698
Summa	173 281	163 823

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 709	2 346
Övriga förvaltningskostnader	124 504	42 676
Juridiska kostnader	0	6 147
Revisionsarvoden	13 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	54 384	51 476
Summa	194 347	115 145

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	63 000	64 000
Sociala avgifter	19 794	20 108
Summa	82 794	84 108

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	571 485	148 212
Övriga räntekostnader	334	191
Summa	571 819	148 405

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 647 203	113 647 203
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 647 203	113 647 203
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 034 427	-4 572 907
Årets avskrivning	-461 520	-461 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 495 947	-5 034 427
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 151 256	108 612 776
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 764 000</i>	<i>44 764 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 438 000	46 438 000
Taxeringsvärde mark	55 171 000	55 171 000
Summa	101 609 000	101 609 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 781	29 031
Inköp	0	38 750
Utgående anskaffningsvärde	67 781	67 781
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 553	-29 031
Avskrivningar	-7 752	-4 522
Utgående avskrivning	-41 305	-33 553
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 476	34 228

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 395	8 981
Nabo Klientmedelskonto	816 035	576 343
Borgo	1 062 015	1 052 149
Summa	1 879 445	1 637 473

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 517	18 604
Fastighetsskötsel	4 026	3 830
Försäkringspremier	4 702	4 356
Kabel-TV	5 974	18 789
Förvaltning	16 117	15 590
Summa	46 336	61 169

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-01-28	4,48 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2024-01-28	4,58 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2024-11-28	4,57 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2024-11-28	4,57 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2024-10-28	4,53 %	1 791 000	
SEB	2024-12-28	4,58 %	1 100 000	
SEB	2024-12-28	4,58 %	1 100 000	
Summa			17 991 000	14 000 000
Varav kortfristig del			17 991 000	14 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 929	4 124
Städning	4 224	3 609
El	10 336	1 617
Uppvärmning	53 453	47 888
Utgiftsräntor	28 716	13 652
Vatten	6 898	6 205
Förutbetalda avgifter/hyror	118 656	107 994
Summa	227 212	185 089

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	14 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har höjt medlemsavgiften med 20% från och med februari 2024. Styrelsen har vidare valt att avstå arvode för verksamhetsåret.

Underskrifter

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

Andréas Bengtsson
Styrelseledamot

Caroline Oscarsson
Ordförande

Charlie Johannes Torstensson
Styrelseledamot

Christofer Erik Söderström
Styrelseledamot/Sekreterare

Erik Bårdsen Forsblom
Styrelseledamot/Kassör

Erik Roswall
Styrelseledamot

Philip Bratt
Styrelseledamot

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

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frejagatan 4

Org.nr 769621-9786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Frejagatan 4** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorans ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Frejgatan 4** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag för digital signering

Eva Stein
Auktoriserad revisor

