



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Fredhälls Gård

Årsredovisning 2023



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Fredhälls Gård (769607-4751) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård byggdes år ca 1930 Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fredhälls Gård 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Birger Sjöbergs Väg 1,3 / Birger Sjöbergs väg 1-3.
Fredhälls Gård 6 byggdes år 1930.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Fredhälls Gård 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Birger Sjöbergs väg 3.
Fredhälls Gård 4 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 160
2	Lägenheter, hyresrätt	112
10	Lokaler, hyresrätt	21

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-24. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Christian Tamker	Ordförande
Alexander Berggren	Ledamot
Christina Dahl Bosta	Ledamot
Karin Eskilsson Malmqvist	Ledamot
Merja Aliina Mello Nordström	Ledamot
Terese Andreasson	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Carina Eva Marie Toresson och Toresson Revision.

Valberedningen har utgjorts av Hans-Åke Heimer.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Radonfläkt/sug införskaffad
2021	Renovering av Terrass på Birger Sjöbergs väg 1
2020-2021	Ombyggnation lokal/styrelserum
2020	Byte av armaturer inomhus
2018	Furanflex och tätning av ventilationskanaler
2017	Bergvärme
2017	Termostater och injustering av element
2017	Tvättmaskiner
2016	Fläktbyte & OVK
2015	Kanalrensning
2012	Avloppsledning
2011	Fönsterdörrar
2011	Fasadarbeten
2010	Trapphusrenovering
2009	Fönster
2009	Fjärrvärmecentral
2008	Balkonger
2008	Hissar
2008	Ventilation

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 11 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 76 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår- respektive höststädning

Årlig takpannekontroll

Radonmätning pågår fortfarande, förväntas bli klar 2024

Hyresförhandling och hyreshöjning för våra 2 hyresgäster

Målning av dörrar till vädringsbalkongerna

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 369	2 021	2 010	1 975
Resultat efter fin. poster (tkr)	158	-788	-1 051	-897
Soliditet (%)	80,4%	80,3%	80,5%	80,5%
Årsavgifter kr/kvm (kr)	654	547	563	556
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	3 105	3 105	3 190	3 215
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	3 261	3 261	3 373	3 400
Räntekänslighet (%)	5%	6%	6%	6%
Energikostnad kr/kvm (kr)	229	285	228	136
Sparande per kvm (kr)	229	-40	76	112
Årsavgifternas andel i procent	67%	85%	86%	86%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 901 893	11 320 683		-7 153 964	-786 447	44 282 165
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			245 104	-245 104		
Balanseras i ny räkning				-786 447	786 447	
Årets resultat					158 458	158 458
Belopp vid årets utgång	40 901 893	11 320 683	245 104	-8 185 515	158 458	44 440 623

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-8 185 515
Årets förlust	158 458
Totalt	-8 027 057
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	435 261
- uttag ur yttre fond	-75 125
- i ny räkning överföres	-8 384 725
Summa	-8 024 589

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 368 500	2 020 753
Övriga rörelseintäkter	3	725 062	19 760
Summa rörelseintäkter		3 093 562	2 040 513
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 811 382	-1 929 167
Övriga externa kostnader	5	-124 314	-94 139
Personalkostnader och arvoden	6	-95 410	-95 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 854	-524 880
Summa rörelsekostnader		-2 555 960	-2 643 815
Rörelseresultat		537 602	-603 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 945	479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 089	-185 083
Summa finansiella poster		-379 144	-184 604
Resultat efter finansiella poster		158 458	-787 906
Resultat före skatt		158 458	-787 906
Skatter			
Skatt		-	1 459
Årets resultat		158 458	-786 447

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 081 509	54 556 733
Inventarier, maskiner och installationer	8	83 486	133 116
Summa materiella anläggningstillgångar		54 164 995	54 689 849
Summa anläggningstillgångar		54 164 995	54 689 849
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 095 535	402 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 055	41 892
Summa kortfristiga fordringar		1 137 590	444 420
Summa omsättningstillgångar		1 137 590	444 420
SUMMA TILLGÅNGAR		55 302 585	55 134 269

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 222 576	52 222 576
Fond för yttre underhåll		245 104	-
Summa bundet eget kapital		52 467 680	52 222 576
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 185 515	-7 153 964
Årets resultat		158 458	-786 447
Summa fritt eget kapital		-8 027 057	-7 940 411
Summa eget kapital		44 440 623	44 282 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	10 305 954	10 305 954
Leverantörsskulder		296 711	88 321
Övriga skulder		39 165	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 132	457 829
Summa kortfristiga skulder		10 861 962	10 852 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 302 585	55 134 269

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	537 602	-603 302
Avskrivningar	524 854	524 880
Erlagd ränta och ränteintäkter	-379 144	-183 145
	<u>683 312</u>	<u>-261 567</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	683 312	-261 567
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	1 999
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-454	-7 099
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	208 390	-132 488
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-194 604	116 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	696 644	-282 932
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-52 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-52 200
Årets kassaflöde	696 644	-335 132
Likvida medel vid årets början	395 535	730 667
Likvida medel vid årets slut	1 092 179	395 535

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,75%	(0,75%)
Ombyggnad, Trapphus, Ventilation, Fasad, Fönsterdörrar	4%	(4%)
Ombyggnad, Fjärrvärmecentral, Fönster	2%	(2%)
Ombyggnad, Balkonger	2,5%	(2,5%)
Ombyggnad, Hissar	3,3%	(3,3%)
Ombyggnad, Avloppsledning	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)
Fläktar	10%	(10%)
Bergvärme	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 065 529	1 727 704
Hyror	289 407	286 065
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 564	6 984
	2 368 500	2 020 753

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	573 860	19 100
Påminnelseavgifter	-	660
Bidrag	151 202	-
Summa	725 062	19 760

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	112 392	65 391
Städning	57 000	73 250
Tillsyn, besiktning, kontroller	61 946	63 047
Trädgårdsskötsel	1 140	-
Snöröjning	8 938	-
Reparationer	256 589	146 906
El	624 093	833 489
Vatten	136 111	113 669
Sophämtning	55 499	72 818
Försäkringspremie	40 445	43 196
Fastighetsavgift bostäder	81 039	77 469
Fastighetsskatt lokaler	20 870	20 870
Övriga fastighetskostnader	19 744	8 392
Kabel-tv/Bredband/IT	110 294	142 510
Förvaltningsarvode ekonomi	113 976	108 020
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 297	11 887
Panter och överlåtelse	16 407	7 549
Övriga externa tjänster	15 477	10 547
	<u>1 733 257</u>	<u>1 799 010</u>
Underhåll		
Bostäder	-	22 900
Gemensamma utrymmen	78 125	-
Fasader	-	4 750
Balkonger	-	74 719
Övrigt	-	27 788
	<u>-</u>	<u>105 457</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 811 382	1 929 167

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	38 601	-
Besiktnings- och utredningskostnader	62 213	73 389
Revisionarvode	23 500	20 750
Summa	124 314	94 139

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	74 094	74 095
Sociala kostnader	21 316	21 534
	<u>95 410</u>	<u>95 629</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 757 076	37 757 076
-Ombyggnad	7 090 867	7 090 867
-Mark	16 963 324	16 963 324
	<u>61 811 267</u>	<u>61 811 267</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 254 534	-6 779 310
-Årets avskrivning enligt plan	-475 224	-475 224
	<u>-7 729 758</u>	<u>-7 254 534</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 081 509	54 556 733
Taxeringsvärde		
Byggnader	48 580 000	48 580 000
Mark	96 507 000	96 507 000
	<u>145 087 000</u>	<u>145 087 000</u>
Bostäder	143 000 000	143 000 000
Lokaler	2 087 000	2 087 000
	<u>145 087 000</u>	<u>145 087 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	645 868	645 868
	<u>645 868</u>	<u>645 868</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-512 752	-463 096
-Årets avskrivning enligt plan	-49 630	-49 656
	<u>-562 382</u>	<u>-512 752</u>
Redovisat värde vid årets slut	83 486	133 116

Not 9 Övriga fordringar

	2023	2022
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 092 179	395 535
Skattekonto/fordringar	3 356	6 993
Summa	1 095 535	402 528

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering Inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	Rörligt	4,75%	6 862 084	-	6 862 084
Stadshypotek	Rörligt	4,75%	2 456 346	-	2 456 346
Stadshypotek	Rörligt	4,75%	987 524	-	987 524
			10 305 954	-	10 305 954
Kortfristig del av långfristig skuld			10 305 954		10 305 954
			10 305 954		10 305 954

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

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023	2022
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 414 000	26 414 000
Summa ställda säkerheter	26 414 000	26 414 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024- -

Christian Tamker

Karin Eskilsson Malmqvist

Mello Nordström

Christina Dahl-Bosta

Alexandra Andreasson

Alexander Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

Carina Toresson
Revisor