

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Fredsgatan 11 och 13**

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |
| - underskrifter          | 12   |

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

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

### **Föreningens fastighet**

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

Marken innehas med äganderätt.

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

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

### **Lägenhetsfördelning**

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

### **Fastighetens tekniska status**

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

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Fastighetsförvaltning**

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

### **Föreningens lokaler**

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

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

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar fördelat på 39 bostadsrättslägenheter.

Under året har 6 st överlåtelser skett. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

### **Information till medlemmarna**

Välkomstbrev lämnas till samtliga nyinflyttade.

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

### **Antalet anställda**

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

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-06-12 haft följande sammansättning:

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Ordförande: | Philippe Jolly        |
| Ledamot:    | Mattias Segerljung    |
| Ledamot:    | Lena Nenzell          |
| Ledamot:    | Sofi Andersson        |
| Ledamot:    | Jean-Louis Mansourati |

Suppleant: Savas Gialavozis

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

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

## Revisorer

Externrevisor Lena Normann, HQV Sthlm AB

## Valberedning

Alexander Kadar Sköld

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2019-09-18. En förändring av stadgarna beslutades vid ett extrainkallat årsmöte och genomfördes 2024. De nya stadgarna är registrerade hos PRV.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och ekonomisk utveckling

Vi kan konstatera att den ekonomiska utvecklingen varit ungefär som förväntad. Föreningens finansiella situation är fortsatt ansträngd, men styrelsen arbetar vidare enligt en plan som syftar till att uppnå ett positivt resultat inom tre till fem år. Med den osäkra situationen i omvärlden är det svårt att göra en mer exakt prognos. Den förväntade lägre inflationen och sjunkande räntor framöver kommer att förbättra ekonomin, men redan beslutade avgiftshöjningar kommer också att spela en viktig roll. Höjningarna inleddes 2023 och kommer att fortsätta fram till och med 2027 (se nedan).

En positiv nyhet för året är att vi fått en ny hyresgäst – Käcks bageri. Med sina kvalitetsprodukter lockar de kunder från hela Stockholm, inte bara Sundbyberg. Detta är ett stort lyft för både oss och våra grannar, och det gör vårt kvarter ännu mer attraktivt.

I övrigt har 2024 varit ett stabilt år för föreningen med normalt underhåll av fastigheten.

## Planerade projekt 2025

I år är tre större renoveringar planerade enligt vår förvaltningsplan, som vi tagit fram tillsammans med vår förvaltare Nordstaden:

### 1. Fönsterbyte

Samtliga fönster i fastigheten ska bytas ut. Detta arbete planeras att genomföras under sommarhalvåret, någon gång mellan maj och september. För närvarande pågår jämförelse av olika anbud.

### 2. Fläktbyte

Ventilationsfläktarna på taket behöver bytas ut på grund av ålder. Detta arbete planeras också att genomföras under 2025.

## Finansiering

För att täcka kostnaderna för ovanstående projekt har föreningen tagit nya lån om 3,8 miljoner kronor hos Nordea. Detta innebär en ökad belåningsgrad och högre räntekostnader för föreningen.

### Avgifter 2025

Den redan beslutade avgiftshöjningen på 10 procent kvarstår och börjar gälla från april 2025. Höjningarna för januari, februari och mars kommer retroaktivt på april månads avi.

### Parkeringsavgifter

Parkeringsavgiften höjs med 150 kronor per månad från och med april 2025. Även här gäller att höjningarna för januari, februari och mars kommer att debiteras retroaktivt på aprilavin. Den nya avgiften blir 750 kronor per månad, vilket motsvarar kostnaden för boendeparkering i Sundbyberg.

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## Fastighetsskatt

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

## Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är Stockholms Län, Sundbyberg kommun

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024       | 2023       | 2022      | 2021      | 2020      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 2 812 648  | 2 746 947  | 2 450 481 | 2 414 972 | 2 369 419 |
| Res. efter finansiella poster                      | -1 186 939 | -1 095 740 | -912 670  | -259 022  | 60 857    |
| Soliditet (%)                                      | 63,86      | 72,07      | 73,65     | 73,90     | 71,53     |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)             | 683        | 613        | 562       | 562       | 562       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 64         | 59         | 61        | 61        | 63        |
| Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)           | 5 743      | 3 893      | 3 893     | 3 941     | 4 324     |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)         | 6 780      | 4 595      | 4 595     | 4 652     | 5 104     |
| Sparande per kvm total yta (kr/kvm)                | 11         | 96         | 115       | 275       | 372       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10         | 7          | 8         | 8         | 9         |
| Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)           | 230        | 177        | 189       | 135       | 123       |

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

## Upplysning vid förlust

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

Vi kommer att binda våra räntor. Som läget är nu i omvärlden känns en riskminimerande strategi bäst. Även om ränteläget just nu är osäkert så undviker vi åtminstone en räntechock om inflationen börjar ta fart igen.

Vi kommer att genomföra en höjning av avgiften för brf:ens medlemmar år 2026 motsvarande 22 procent istället för 10 procent. I gengäld sker ingen höjning 2027. Enligt våra kalkyler bör det räcka för att vi ska kunna göra plusresultat framöver och undvika att tära på det egna kapitalet.

Vi kommer att arbeta med att förbättra såväl intäkts- som utgiftssidan. Vi kommer att se över olika avtal, med mera.

Vi kommer att ta fram en ny femårsbudget.

Med dessa åtgärder och en fortsatt försiktighet med nya utgifter hoppas vi kunna vända den negativa utvecklingen.

## Förändringar i eget kapital

|                                                          | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 34 288 757           | 3 213 819               | 2 258 314                   | -4 972 972            |
| Resultatdisposition enligt beslut av<br>föreningsstämma: |                      |                         |                             |                       |
| Reservering till fond för yttre underhåll                |                      |                         | 213 534                     | -213 534              |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll              |                      |                         | -225 562                    | 225 562               |
| Årets resultat                                           |                      |                         |                             | -1 186 939            |
| Belopp vid årets utgång                                  | 34 288 757           | 3 213 819               | 2 246 286                   | -6 147 883            |

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Till föreningsstämman förfogande står |            |
| balanserat resultat                   | -4 960 944 |
| årets resultat                        | -1 186 939 |
|                                       | <hr/>      |
|                                       | -6 147 883 |
| Styrelsen föreslår att                |            |
| till yttre fond reserveras            | 213 534    |
| ianspråk tas från yttre fond          | -44 724    |
| i ny räkning överföres                | -6 316 693 |
|                                       | <hr/>      |
|                                       | -6 147 883 |

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

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## RESULTATRÄKNING

|                                                   | Not   | 2024-01-01<br>2024-12-31        | 2023-01-01<br>2023-12-31        |
|---------------------------------------------------|-------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |       |                                 |                                 |
| Nettoomsättning                                   | 2     | <u>2 812 648</u><br>2 812 648   | <u>2 746 947</u><br>2 746 947   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |       |                                 |                                 |
| Reparation och underhåll                          | 3     | -548 327                        | -444 823                        |
| Drift                                             | 4     | -1 502 392                      | -1 544 747                      |
| Administrationskostnader                          | 5     | -208 997                        | -198 744                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 & 7 | <u>-1 171 546</u><br>-3 431 262 | <u>-1 171 872</u><br>-3 360 186 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | -618 614                        | -613 239                        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |       |                                 |                                 |
| Ränteintäkter                                     |       | 27 989                          | 12 666                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | <u>-596 314</u><br>-568 325     | <u>-495 167</u><br>-482 501     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | -1 186 939                      | -1 095 740                      |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <u>-1 186 939</u>               | <u>-1 095 740</u>               |

BALANSRÄKNING

|                                               | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR                                    |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6   | 48 258 986        | 46 997 239        |
| Maskiner och inventarier                      | 7   | 24 750            | 40 412            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | 48 283 736        | 47 037 651        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | 48 283 736        | 47 037 651        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                |     | 92 389            | 87 733            |
| Övriga fordringar                             |     | 121 351           | 16 923            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 137 203           | 148 348           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | 350 943           | 253 004           |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 3 981 112         | 976 380           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | 3 981 112         | 976 380           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | 4 332 055         | 1 229 384         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>52 615 791</b> | <b>48 267 035</b> |

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 37 502 576        | 37 502 576        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 246 286         | 2 258 314         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>39 748 862</b> | <b>39 760 890</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4 960 944        | -3 877 232        |
| Årets resultat                               |     | -1 186 939        | -1 095 740        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 147 883</b> | <b>-4 972 972</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>33 600 979</b> | <b>34 787 918</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 8   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 18 000 000        | 12 200 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 366 201           | 421 385           |
| Aktuell skatteskuld                          |     | 3 512             | 9 622             |
| Övriga skulder                               |     | 48 063            | 99 554            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 597 036           | 748 556           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>19 014 812</b> | <b>13 479 117</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>52 615 791</b> | <b>48 267 035</b> |



# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | -618 614                 | -613 239                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 1 171 546                | 1 171 872                |
| Erhållen ränta m.m.                                                                     |     | 27 989                   | 12 666                   |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -596 314                 | -495 167                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | -15 393                  | 76 132                   |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |     | -4 656                   | -84 554                  |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |     | -93 283                  | -47 670                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |     | -55 184                  | 282 028                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |     | -209 121                 | 364 931                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | -377 637                 | 590 867                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark                                                           | 6   | -2 417 631               | -53 239                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | -2 417 631               | -53 239                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |     |                          |                          |
| Upptagna långfristiga lån                                                               |     | 5 800 000                | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | 5 800 000                | 0                        |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |     | 3 004 732                | 537 628                  |
| Likvida medel vid årets början                                                          |     | 976 380                  | 438 752                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>3 981 112</b>         | <b>976 380</b>           |

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

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

*Materiella anläggningstillgångar*

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

|                          |          |
|--------------------------|----------|
|                          | Antal år |
| Byggnader                | 20-100   |
| Maskiner och inventarier | 10       |

*Avsättningar*

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

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

| <b>Not 2</b>                                   | <b>Nettoomsättning</b>            | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i> |                                   |                   |                   |
|                                                | Hysesintäkter bostäder            | 66 563            | 66 560            |
|                                                | Hysesintäkter lokaler             | 523 689           | 615 313           |
|                                                | Hysesintäkter p-platser           | 244 788           | 224 485           |
|                                                | Årsavgifter bostäder              | 1 798 184         | 1 627 873         |
|                                                | Fastighetsskatt                   | 39 802            | 37 023            |
|                                                | Övrigt                            | 139 622           | 175 695           |
|                                                |                                   | <hr/> 2 812 648   | <hr/> 2 746 949   |
| <b>Not 3</b>                                   | <b>Reparationer och underhåll</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|                                                | Reparationer                      | 503 603           | 219 260           |
|                                                | Underhåll                         | 44 724            | 225 563           |
|                                                |                                   | <hr/> 548 327     | <hr/> 444 823     |

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## NOTER

| Not 4 | Drift                                        | 2024        | 2023        |
|-------|----------------------------------------------|-------------|-------------|
|       | El                                           | 217 754     | 230 585     |
|       | Fjärrvärme                                   | 186 502     | 164 716     |
|       | Vatten                                       | 207 616     | 158 170     |
|       | Sophämtning                                  | 155 778     | 156 684     |
|       | Städning                                     | 53 126      | 49 609      |
|       | Snöröjning                                   | 62 816      | 81 517      |
|       | Förvaltningsarvode                           | 287 035     | 254 429     |
|       | Fastighetsförsäkring                         | 35 691      | 35 691      |
|       | Fastighetsskatt                              | 116 980     | 115 340     |
|       | Övrigt                                       | 179 094     | 298 006     |
|       |                                              | 1 502 392   | 1 544 747   |
| Not 5 | Administration                               | 2024        | 2023        |
|       | Revisionsarvoden                             | 18 852      | 44 214      |
|       | Styrelsearvoden                              | 90 150      | 76 125      |
|       | Lagstadgade sociala avgifter                 | 24 679      | 21 356      |
|       | Övrigt                                       | 75 316      | 57 049      |
|       |                                              | 208 997     | 198 744     |
| Not 6 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 60 142 359  | 60 089 120  |
|       | Inköp                                        | 2 417 631   | 53 239      |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | 62 559 990  | 60 142 359  |
|       | Ingående avskrivningar                       | -13 145 120 | -11 988 860 |
|       | Årets avskrivningar                          | -1 155 884  | -1 156 260  |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar          | -14 301 004 | -13 145 120 |
|       | Utgående redovisat värde                     | 48 258 986  | 46 997 239  |
|       | Redovisat värde byggnader                    | 33 879 401  | 32 538 340  |
|       | Redovisat värde markanläggningar             | 1 110 393   | 1 189 707   |
|       | Redovisat värde mark                         | 13 269 192  | 13 269 192  |
|       |                                              | 48 258 986  | 46 997 239  |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>                        |             |             |
|       | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 71 178 000  | 71 178 000  |
|       | varav byggnader:                             | 38 448 000  | 38 448 000  |
| Not 7 | Maskiner och inventarier                     | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 425 235     | 425 235     |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | 425 235     | 425 235     |
|       | Ingående avskrivningar                       | -384 823    | -369 211    |
|       | Årets avskrivningar                          | -15 662     | -15 612     |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar          | -400 485    | -384 823    |
|       | Utgående redovisat värde                     | 24 750      | 40 412      |
| Not 8 | Fastighetslån                                | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|       | Fastighetslån 250107 3,575%                  | 6 100 000   | 6 100 000   |
|       | Fastighetslån 250107 3,575%                  | 6 100 000   | 6 100 000   |
|       | Fastighetslån 250502 3,450%                  | 2 000 000   | 0           |
|       | Fastighetslån 251113 3,310%                  | 3 800 000   | 0           |
|       |                                              | 18 000 000  | 12 200 000  |

Samtliga lån villkorsändras under 2025 (lika som 2024). Amortering 2025 0 kr (2024 0 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## NOTER

| Not 9 | Ställda säkerheter     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------|------------|------------|
|       | Fastighetsinteckningar | 20 206 000 | 20 206 000 |

## Not 10 Definition av nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Skuldsättning

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

### Sparande

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

### Räntekänslighet

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

### Energikostnad

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

Sundbyberg

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Philippe Jolly

Mattias Segerljung

Jean-Louis Mansourati

Lena Nenzell

Sofi Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Lena Normann

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2025



Årsredovisning Fredsgatan 11o13 2024,  
250411.pdf

(472150 byte)  
SHA-512: b9d3f88e9292d412140a6d912fe42ce786e09  
461f4a7218d245081501dc73b91bca73dad65cea45af5a  
1cc323f8ba3efd3bc535e17498230fe28d5319c2898cb

## Underskrifter

2025-04-14 00:24:01 (CET)



Jean-Louis Mansourati, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 18:21:23 (CET)



Kent Mattias Segerljung, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 10:10:47 (CET)



Lena Maria Linnea Nenzell, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-12 09:02:52 (CET)



Philippe Jolly, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 09:53:05 (CET)



Sofi Andersson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 11:01:00 (CET)



Lena Normann, HQV Sthlm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Brf Fredsgatan 11&13, Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7c947785d8e08cd46864cca2d4ae82fbc8f9d0acc8fd1bc64f3e26bdf9b71ab1bedcfea96b05f82b1636a0d2d0cc934e977843ee714835674cdacaec4855b1b



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Fredsgatan 11 och 13**

Org.nr 769606-1170

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsgatan 11 och 13 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns 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, förfälskning, 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 Fredsgatan 11 och 13 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 enligt den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Lena Normann  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.04.2025 11:03

SENT BY OWNER:  
Lena Normann • 15.04.2025 11:02

DOCUMENT ID:  
H1P5esi0ke

ENVELOPE ID:  
H1V9lsjA1e-H1P5esi0ke

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Fredsgatan 11 och 13.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Lena Normann          |  Signed | 15.04.2025 11:03 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) |
| lena.normann@hqvsthlm.se | Authenticated                                                                            | 15.04.2025 11:03 | Low    | IP: 4.223.125.171                |

\* 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