

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

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 3 154 kvm, varav 2 712 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.

Kostnaden för löpande drift av fastigheten har under 2022 ökat med cirka 28 procent vilket försämrar årets resultat eftersom intäkterna inte ökat i samma utsträckning.

Under de närmaste åren bedömer styrelsen att det framför allt behöver göras en översyn av tak, fasad och fönster på fastigheten. I övrigt erfordras löpande underhåll för att motverka normalt slitage.

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

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

JS Streetfood AB, 47 kvm + 38 kvm, 2020.12.01-2023.11.30

JS Streetfood AB, 5 kvm, Gasolförråd 2020.12.01-2023.11.30

Cykellandet, 32 kvm + 30 kvm, 2020.12.01-2023.11.30

Frisörerna B-M o Anders Ahl, 25 kvm, 2020.10.01-2023.09.30

BGA Videoproduktion AB, 97 kvm, 2020.04.01-2023.03.31

Somboon Sushi HB, Koji Sushi, 45 kvm + 30 kvm, 2022.03.01-2025.02.28

Hörna Husman AB (Gando Pizzeria), 45 kvm + 30 kvm, 2020.11.01-2023.10.31

Föreningen 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 442 kvm vilket motsvarar 14% (442/3154) av fastighetens totalyta.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar fördelat på 39 bostadsrättslägenheter.

Under året har 4 st överlåtelse 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.

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 2022-06-07 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Philippe Jolly
Ledamot:	Julia Hansson
Ledamot:	Lena Nenzell
Ledamot:	Jannika Törnqvist
Ledamot:	Sofi Andersson
Ledamot:	Jean-Louis Mansourati

Suppleant:	Susanne Öfvertedt
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

Malin Andersson
Sophia Bard

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2019-09-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett omfattande arbete med att reparera och renovera rör för VA har färdigställts under året. Ett nytt avtal om en långsiktig förvaltning av fastigheten har tagits fram tillsammans med Nordstaden. Avtalet innebär bland annat att Nordstaden kommer att sköta mer av ”dagliga ärenden”.

Året har också präglats av den instabila situationen i omvärlden – pandemi, kriget i Ukraina - vars konsekvenser bland annat är högre kostnader i allmänhet, framför allt för krediter och el, och en större osäkerhet om framtiden.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har försämrats under 2022, mest på grund av allmänna kostnadsökningar (krediter, el och komponenter). Ekonomin är alltjämt stabil med relativt låga lån i förhållande till fastighetens värde. Situationen kräver dock att föreningens intäkter måste bli högre vilket resulterar i att vi kommer att höja avgifter för lägenheter och parkeringsplatser från och med andra kvartalet 2023.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs för 2022 med 1 519 kr per bostadslägenhet samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nordstaden AB.

Föreningens säte är Stockholms Län, Sundbyberg kommun

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 450 481	2 414 972	2 369 419	2 426 404	2 282 105
Balansomslutning	48 715 816	49 791 627	51 800 906	51 174 366	52 222 373
Soliditet (%)	73,65	73,90	71,53	66,22	65,11
Avgift per kvm bostadsrättsyta	562	562	562	562	562
Lån per kvm bostadsrättsyta	4 595	4 652	5 104	6 353	6 854

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 288 757	3 213 819	2 343 627	-3 049 875
Årets resultat				-912 670
Belopp vid årets utgång	34 288 757	3 213 819	2 343 627	-3 962 545

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-3 049 875
årets resultat	-912 670
	<hr/>
	-3 962 545

Styrelsen föreslår att

till yttre fond reserveras	213 534
ianspråkats från yttre fond	-298 847
i ny räkning överföres	-3 877 232
	<hr/>
	-3 962 545

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 450 481</u> 2 450 481	<u>2 414 972</u> 2 414 972
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-634 428	-320 954
Drift	3	-1 283 588	-1 010 899
Administrationskostnader	4	-169 157	-163 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	<u>-1 152 875</u> -3 240 048	<u>-1 120 125</u> -2 615 742
Rörelseresultat		-789 567	-200 770
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		839	0
Räntekostnader		<u>-123 942</u> -123 103	<u>-58 252</u> -58 252
Resultat efter finansiella poster		-912 670	-259 022
Årets resultat		<u>-912 670</u>	<u>-259 022</u>

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	48 100 260	48 350 577
Maskiner och inventarier	6	<u>56 024</u>	<u>71 636</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		48 156 284	48 422 213
Summa anläggningstillgångar		48 156 284	48 422 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 179	54
Övriga fordringar		16 624	16 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>100 977</u>	<u>261 782</u>
Summa kortfristiga fordringar		120 780	278 440
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>438 752</u>	<u>1 090 974</u>
Summa kassa och bank		438 752	1 090 974
Summa omsättningstillgångar		559 532	1 369 414
SUMMA TILLGÅNGAR		48 715 816	49 791 627

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 502 576	37 502 576
Fond för yttre underhåll		<u>2 343 627</u>	<u>2 343 627</u>
Summa bundet eget kapital		39 846 203	39 846 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 049 875	-2 790 853
Årets resultat		<u>-912 670</u>	<u>-259 022</u>
Summa fritt eget kapital		-3 962 545	-3 049 875
Summa eget kapital		<u>35 883 658</u>	<u>36 796 328</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	12 200 000	12 350 000
Leverantörsskulder		139 357	262 335
Aktuell skatteskuld		10 322	6 320
Övriga skulder		119 350	115 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>363 129</u>	<u>260 666</u>
Summa kortfristiga skulder		12 832 158	12 995 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 715 816	49 791 627

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

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	66 560	66 560
Hysesintäkter lokaler	571 475	558 792
Hysesintäkter p-platser	155 000	147 350
Årsavgifter bostäder	1 490 683	1 485 125
Fastighetsskatt	35 366	30 273
Övrigt	131 397	126 872
	<u>2 450 481</u>	<u>2 414 972</u>

Not 3 Drift	2022	2021
El	315 015	200 199
Fjärrvärme	133 360	129 058
Vatten	143 548	92 619
Sophämtning	118 743	110 423
Städning	47 863	60 351
Snöröjning	73 390	62 427
Förvaltningsarvode	138 401	132 406
Fastighetsförsäkring	33 388	31 887
Fastighetsskatt	112 540	100 700
Övrigt	167 340	90 829
	<u>1 283 588</u>	<u>1 010 899</u>

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 4 Administration	2022	2021
Revisionsarvoden	33 086	15 795
Styrelsearvoden	72 115	71 763
Lagstadgade sociala avgifter	20 131	20 321
Övrigt	43 825	55 885
	<u>169 157</u>	<u>163 764</u>

Not 5 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	59 202 175	59 008 121
Inköp	886 945	194 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 089 120	59 202 175
Ingående avskrivningar	-10 851 597	-9 747 084
Årets avskrivningar	-1 137 263	-1 104 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 988 860	-10 851 597
Utgående redovisat värde	48 100 260	48 350 578
Redovisat värde byggnader	33 562 053	33 733 063
Redovisat värde markanläggningar	1 269 015	1 348 323
Redovisat värde mark	13 269 192	13 269 192
	<u>48 100 260</u>	<u>48 350 578</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	71 178 000	63 234 000
varav byggnader:	38 448 000	32 845 000

Not 6 Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	425 235	425 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 235	425 235
Ingående avskrivningar	-353 599	-337 987
Årets avskrivningar	-15 612	-15 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 211	-353 599
Utgående redovisat värde	56 024	71 636

Not 7 Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån 230104 2,105%	6 100 000	6 175 000
Fastighetslån 230104 2,105%	6 100 000	6 175 000
	<u>12 200 000</u>	<u>12 350 000</u>

Samtliga lån villkorsändras under 2023 (lika som 2022). Amortering 2023 0 kr (2022 150 000 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 300 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 206 000	20 206 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna i föreningen med tolv procent från och med det andra kvartalet 2023. Styrelsen har också beslutat att höja avgifterna för parkeringsplatser med 250 kronor per plats från det andra kvartalet 2023.

Styrelsen har tillsammans med Nordstaden tagit fram en femårsplan för förvaltningen av fastigheten. I den ingår bland annat översyn av fönster, tak och fasad.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundbyberg

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Philippe Jolly
Ordförande

Julia Hansson

Jean-Louis Mansourati

Lena Nenzell

Jannika Törnqvist

Sofi Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2023 14:48

SENT BY OWNER:

Caroline Nävemark · 18.04.2023 07:24

DOCUMENT ID:

S1QjFojf3

ENVELOPE ID:

HkfoFsizh-S1QjFojf3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022.pdf

10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PHILIPPE JOLLY philippejolly@brffredsgatan1113.com	Signed Authenticated	18.04.2023 20:04 18.04.2023 20:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/04) IP: 46.59.58.92
2. Rut Julia Hansson rutjuliahansson@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 10:30 19.04.2023 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/11) IP: 95.193.78.52
3. JEAN-LOUIS MANSOURATI jlmansourati@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 13:29 19.04.2023 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/12) IP: 90.129.192.54
4. Lena Maria Linnea Nenzell lenanenzell@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 19:20 19.04.2023 19:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/24) IP: 46.236.77.142
5. JANNIKA TÖRNQVIST jannika.tornqvist@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 22:52 20.04.2023 22:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/10) IP: 94.191.136.84
6. SOFI ANDERSSON sofi.andersson@brffredsgatan1113.com	Signed Authenticated	21.04.2023 08:08 21.04.2023 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/18) IP: 213.65.118.117
7. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	21.04.2023 14:48 21.04.2023 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

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