

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Fredåsgatan 22-24
Org nr: 769613-0975



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fredåsgatan 22-24
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 19%.

I resultatet ingår avskrivningar med 350 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 480 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tryckaren 8 i Mölndals kommun med sammanlagt 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Fredåsgatan 22-24 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
12	16	28

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	39

Total tomtarea	1 985 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 162 m ²
Bostäder hyresrätt	149 m ²
Total bostadsarea	2 311 m ²
Total lokalarea	160 m ²

Årets taxeringsvärde	46 610 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 235 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,47 % av föreningens nettoomsättning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 77 tkr och planerat underhåll för 19 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av fasad sophus	19 463

Underhållsplan:

KOMMANDE ARBETEN med estimerade kostnader

2023	
OVK	20 000 kr
Brandsyn	5000 kr
Hiss, årligt underhåll	15 000 kr
Trädgårdskomplettering	12 000 kr
2024	
Målning plåttak	60 000 kr
Besiktning och kompletteringar av balkonger	75 000 kr
Brandsyn	5 000 kr
Hiss, årligt underhåll	15 000 kr
Trädgårdskomplettering	12 000 kr
2025	
Kompletteringar tvättmaskiner och torktumlare	75 000 kr
OVK	20 000 kr
Brandsyn	5000 kr
Hiss, årligt underhåll	15 000 kr
Trädgårdskomplettering	12 000 kr
2026	
Brandsyn	5000 kr
Hiss, årligt underhåll	15 000 kr
Trädgårdskomplettering	12 000 kr
2031	
Renlinig avloppsstammar	350 000 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Liljegren	Ordförande	2023
Oskar Modin	Sekreterare	2023
Gunilla Johansson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andrei Blom	Suppleant	2023
Haris Music	Suppleant	2023
Lena Techel	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Aida Gholami
Anders Björk

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1 januari 2014 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 627 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

82

Styrelsen har ordet

Hej!

År 2022 hade vi äntligen lagt covid-19-pandemin bakom oss och kunde som vanligt ha vår föreningsstämma i maj. Vi hade även två städdagar då många boende hjälpte till att göra gården fin. Vi tackar alla som deltagit.

Gården har återigen tagits väl omhand av trädgårdsgruppen och vi har anlitat extern hjälp med gräsklippningen och viss del av trädgårdsarbetet. Vill ni hjälpa till med att ta hand om trädgården eller vill ni odla i en av våra pallkragar så kontakta Gunilla Johansson (lgh 2211) eller Lotta Björk (lgh 2401).

De arbeten som utförts under året inkluderar reparationer av hissarna samt målning av miljöhuset och ytterdörrar i bottenplan. Vi har även passat på att amortera totalt 4 712 000 kr på föreningens gemensamma lån.

Vid kommande föreningsstämma avgår Bengt Liljegren från styrelsen. Bengt har gjort en stor insats under 16 år i styrelsen. Han var en av initiativtagarna till att föreningen bildades och har varit ordförande i styrelsen. Även Oskar Modin avgår som styrelseledamot på grund av flytt.

Vill man lämna synpunkter till styrelsen görs det lättast genom att skicka ett mail till oss på fredasgatan@gmail.com. Det finns även en Facebook-grupp som alla i huset är välkomna att gå med i, här finns både lite medlemsdialog och information. För att gå med, gå in på <http://on.fb.me/fredasgatan> och klicka på Gå med i gruppen, så kommer vi att godkänna er som medlemmar.

Med detta sagt hoppas vi på ett gott 2023 för alla här i huset!

Styrelsen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 800	1 797	1 907	1 767	1 929
Resultat efter finansiella poster	160	354	423	160	352
Årets resultat	160	354	423	160	352
Resultat exklusive avskrivningar	517	704	774	526	719
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	317	504	574	326	519
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	81	81	81	90	81
Balansomslutning	41 500	46 067	45 818	45 496	45 561
Soliditet %	68	61	61	60	55
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	627	627	684	603	661
Driftkostnader, kr/m ²	331	309	312	415	429
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	323	309	304	415	339
Ränta, kr/m ²	88	47	54	75	59
Underhållsfond, kr/m ²	686	613	532	409	378
Lån, kr/m ²	5 131	7 038	7 087	7 924	8 150

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 968 601	2 281 033	1 514 834	131 107	354 291
Disposition enl. årsstämmobeslut				354 291	-354 291
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-19 463	19 463	
Årets resultat					160 295
Vid årets slut	23 968 601	2 281 033	1 695 370	304 861	160 295

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	485 398
Årets resultat	160 295
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 463
Summa	465 156

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **465 156**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 799 653	1 797 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 795	16 875
Summa rörelseintäkter		1 818 448	1 814 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-818 438	-763 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 938	-173 842
Personalkostnader	Not 6	-67 330	-73 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 238	-349 745
Summa rörelsekostnader		-1 467 945	-1 467 945
Rörelseresultat		350 503	350 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 868	15 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 076	-114 891
Summa finansiella poster		-190 208	-99 666
Resultat efter finansiella poster		160 295	354 291
Årets resultat		160 295	354 291

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 046 155	39 395 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	29 975	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 076 130	39 395 900
Summa anläggningstillgångar		39 076 130	39 395 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 300	0
Övriga fordringar	Not 10	147 978	129 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 135	110 510
Summa kortfristiga fordringar		186 413	240 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 237 641	6 430 813
Summa kassa och bank		2 237 641	6 430 813
Summa omsättningstillgångar		2 424 054	6 671 162
Summa tillgångar		41 500 183	46 067 062

ef

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 249 634	26 249 634	
Fond för yttre underhåll	1 695 370	1 514 834	
Summa bundet eget kapital	27 945 004	27 764 468	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	304 861	131 107	
Årets resultat	160 295	354 291	
Summa fritt eget kapital	465 156	485 398	
Summa eget kapital	28 410 161	28 249 866	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 679 000	17 391 000
Leverantörsskulder		42 209	134 005
Övriga skulder		2 037	664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	366 777	291 527
Summa kortfristiga skulder		13 090 023	17 817 196
Summa eget kapital och skulder		41 500 183	46 067 062

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	160 295	354 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	357 238	349 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	517 533	704 036
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	53 936	-46 377
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-15 173	14 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	556 296	671 958
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-37 468	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 468	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 712 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 712 000	-120 000
Årets kassaflöde	-4 193 172	551 958
Likvidamedel vid årets början	6 430 813	5 878 855
Likvidamedel vid årets slut	2 237 641	6 430 813
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

SR

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 356 157	1 356 157
Hyror, bostäder	127 548	117 171
Hyror, lokaler	170 484	164 397
Hyror, p-platser	179 100	180 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-43 500	-30 600
Debiterad fastighetsskatt-	9 864	9 864
Summa nettoomsättning	1 799 653	1 797 439

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	1 800	2 400
Övriga ersättningar	6 955	6 886
Fakturerade kostnader	9 860	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	180	6 803
Försäkringsersättningar	0	788
Summa övriga rörelseintäkter	18 795	16 875

SB

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-19 463	0
Reparationer	-77 021	-52 648
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 632	-51 202
Försäkringspremier	-24 165	-24 100
Kabel- och digital-TV	-25 654	-25 028
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 469
Obligatoriska besiktningar	-28 607	-27 756
Bevakningskostnader	-735	-735
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 744	0
Snö- och halkbekämpning	-41 069	-30 418
Förbrukningsinventarier	-16 428	-14 514
Vatten	-105 410	-113 303
Fastighetsel	-113 304	-75 633
Uppvärmning	-213 829	-239 969
Sophantering och återvinning	-70 008	-59 385
Förvaltningsarvode drift	-23 370	-46 229
Summa driftskostnader	-818 438	-763 390

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-562	-756
Förvaltningsarvode administration	-199 831	-115 101
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-28 100
Övriga förvaltningskostnader	-1 163	-16 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 623	-9 763
Kontorsmateriel	-1 484	-1 361
Köpta tjänster	-426	-161
Bankkostnader	-2 850	-2 350
Summa övriga externa kostnader	-224 938	-173 842

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-7 146	-7 504
Styrelsearvoden	-48 960	-49 300
Pensionskostnader	-305	-320
Sociala kostnader	-10 920	-16 256
Summa personalkostnader	-67 330	-73 380

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-349 745	-349 745
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 494	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-357 238	-349 745

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 313 165	33 313 165
Mark	9 675 823	9 675 823
Tillkommande utgifter	86 125	86 125
	43 075 113	43 075 113
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 075 113	43 075 113

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 593 088	-3 243 344
Tillkommande utgifter	-86 125	-86 125
	-3 679 213	-3 329 469
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-349 745	-349 745
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-349 745	-349 745
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 028 958	-3 679 214

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	29 370 332	29 720 077
Mark	9 675 823	9 675 823
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	45 600 000	42 200 000
Lokaler	1 010 000	1 035 000
Totalt taxeringsvärde	46 610 000	43 235 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 786 000</i>	<i>25 163 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 824 000</i>	<i>18 072 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	72 375	72 375
	72 375	72 375
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	37 468	
	37 468	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	109 843	72 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	72 375	72 375
	72 375	72 375
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	7 494	
	7 494	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	79 869	72 375
	79 869	72 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 975	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	12 114	13 544
Skattekonto	135 864	116 295
	147 978	129 839

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 035	24 165
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	39 966
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 100	46 379
	34 135	110 510

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel SBAB	1 506 730	5 374 978
Transaktionskonto Swedbank	729 911	1 054 835
Summa kassa och bank	2 237 641	6 430 813

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	12 559 000	17 271 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	12 679 000	17 391 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,68%	2023-05-28	3 492 000,00	0,00	3 492 000,00	0,00
SEB	0,65%	2023-08-28	2 559 000,00	0,00	500 000,00	2 059 000,00
SEB	0,65%	2023-08-28	5 340 000,00	0,00	120 000,00	5 220 000,00
SEB	0,60%	2023-10-28	6 000 000,00	0,00	600 000,00	5 400 000,00
Summa			17 391 000,00	0,00	4 712 000,00	12 679 000,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 12 679 000 kr av lånen som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 400	15 490
Upplupna räntekostnader	14 924	5 521
Upplupna driftskostnader	1 999	0
Upplupna elkostnader	16 021	12 117
Upplupna vattenavgifter	27 412	0
Upplupna värmekostnader	29 443	32 479
Upplupna revisionsarvoden	18 750	22 500
Upplupna styrelsearvoden	46 000	49 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 555	1 545
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 273	152 575
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 777	291 527

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 184 000	22 184 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Mälndal 9/3-22
Ort och datum

Bengt Liljegren
Bengt Liljegren

Oskar Modin
Oskar Modin

Gunilla Johansson
Gunilla Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-15

KPMG AB

Sara Ryfors
Sara Ryfors
Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredåsgatan 22-24, org. nr 769613-0975

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredåsgatan 22-24 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredåsgatan 22-24 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

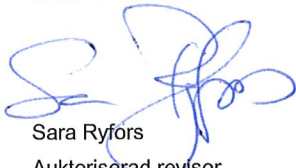
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

15/3-23

KPMG AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör

utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

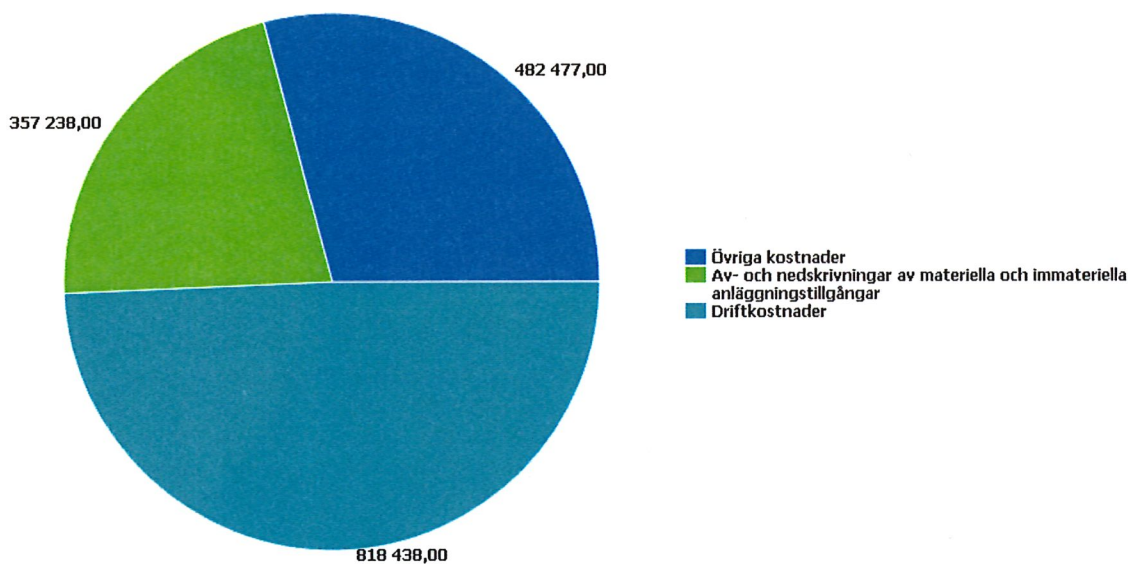
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	818 438	763 390
Övriga externa kostnader	224 938	173 842
Personalkostnader	67 330	73 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	357 238	349 745
Finansiella poster	190 208	99 666
Summa kostnader	1 658 153	1 460 023



BRF Fredåsgatan 22-24

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Fredåsgatan 22-24 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860