



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Friden



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Friden med säte i Karlsborg org.nr. 716449-4168 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlsborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlsborg Mölltorp 2:62	1989-10-06	1990

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1894
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1894</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 6 st 3 rok, 8 st 4 rok.

På fastigheten finns 6 huskroppar innefattande totalt 24 lägenheter med adresserna Kvarnbäcksvägen 4A - 14D.

I föreningen finns även 30 st parkeringsplatser varav 6 är besöksparkeringar.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Andreas Söderström Kvick	Ordförande	2023-01-04
Annette Good	Ledamot	2023-07-06
Thomas Persson	Ledamot	2022-05-31
Camilla Granström	Ledamot	2023-07-06
Veronika Karlsson	Suppleant	2022-05-31
Kajsa Ekman	Suppleant	2023-07-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Söderström Kvick och Thomas Persson av ordinarie ledamöter samt suppleanterna Veronika Karlsson och Kajsa Ekman.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annette Good, Thomas Persson, Andreas Söderström Kvick och Kajsa Ekman.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision, med Magnus Emilsson, BoRevision, som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Åke Eriksson (sammankallande) och Erland Johnsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 15 medlemmar, varav 1 via fullmakt.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

### Under 2023 har föreningen genomfört följande underhåll:

Målning av hus nr 8a-8d samt byte av en knutbräda och stuprör på ett förråd pga påbackning av fordon. Byte av några av frånluftspannorna som börjar ge upp.

Föreningen har även bytt ut lampor i lyktstolparna och fixat till belysning på parkeringen.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Målning hus nr 10

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Målning av hus 6 och 14
2024	Byte av frånluftspumpar vid behov
2024	Översyn ytterdörrar och altandörrar

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	510	404	321	42	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 504	3 572	3 732	3 945	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 504	3 572	3 732	3 945	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	46	48	44	40	0
Årsavgifter, kr/kvm	855	773	691	691	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	95	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	787	723	711	0
Nettoomsättning, tkr	1 650	1 491	1 370	1 347	1 356
Resultat efter finansiella poster, tkr	415	241	-33	-181	529
Soliditet, %	26	22	20	19	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 271 000	0	0	1 271 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	455 312	0	509 606	964 918
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 726 312</b>	<b>0</b>	<b>509 606</b>	<b>2 235 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	41 288	241 071	-509 606	-227 247
Årets resultat, kr	241 071	-241 071	414 942	414 942
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>282 359</b>	<b>0</b>	<b>-94 664</b>	<b>187 695</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 008 671</b>	<b>0</b>	<b>414 942</b>	<b>2 423 613</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 801 000 kr och ianspråktagande har skett med 291 394 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	282 359
Årets resultat, kr	414 942
Reservation till underhållsfond, kr	-801 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 394
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>187 695</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>187 695</b>

## Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	414 942 kr
Avsättning till underhållsfond	-801 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>291 394 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-509 606 kr

**Resultat efter fondförändring** **-94 664 kr**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 650 108	1 491 455
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 650 108</b>	<b>1 491 455</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-632 922	-645 876
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 063	-133 938
Personalkostnader	Not 5	-26 641	-50 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-259 552	-259 552
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 012 177</b>	<b>-1 089 941</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>637 931</b>	<b>401 514</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 814	10
Räntekostnader		-228 803	-160 452
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-222 989</b>	<b>-160 442</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>414 942</b>	<b>241 071</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>414 942</b>	<b>241 071</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 949 558	8 209 110
Inventarier och installationer	Not 8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 949 558</u>	<u>8 209 110</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>7 949 558</b></u>	<u><b>8 209 110</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	-4 271
Övriga fordringar	Not 9	10 049	9 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	525	483
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>11 887</u>	<u>5 580</u>
Kassa och bank	Not 11	1 309 145	768 756
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 309 145</u>	<u>768 756</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 321 032</b></u>	<u><b>774 336</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>9 270 590</b></u>	<u><b>8 983 446</b></u>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 271 000	1 271 000
Fond för yttre underhåll		964 918	455 312
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 235 918</b>	<b>1 726 312</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-227 247	41 288
Årets resultat		414 942	241 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>187 695</b>	<b>282 359</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 423 613</b>	<b>2 008 671</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 657 952	3 109 897
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 657 952</b>	<b>3 109 897</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 977 858	3 655 271
Leverantörsskulder		10 683	23 800
Skatteskulder		0	5 205
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	4 602	7 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	195 882	173 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 189 025</b>	<b>3 864 879</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 846 977</b>	<b>6 974 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 270 590</b>	<b>8 983 446</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	637 931	401 514
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	259 552	259 552
	897 483	661 065
Erhållen ränta	5 814	10
Erlagd ränta	-228 803	-160 452
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>674 494</b>	<b>500 623</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 307	8 635
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 560	15 010
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>669 746</b>	<b>524 268</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-129 358	-302 376
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-129 358</b>	<b>-302 376</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>540 388</b>	<b>221 892</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>768 756</b>	<b>546 865</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 309 145</b>	<b>768 756</b>
	<b>540 388</b>	<b>221 892</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 64 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	886 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 582 608	1 426 092
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	37 440	37 440
Övriga intäkter i verksamheten	23 880	23 880
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 298	674
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 882	3 369
	<b>1 650 108</b>	<b>1 491 455</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-24 343	-18 414
El	-28 059	-24 012
Vatten	-58 162	-66 741
Renhållning	-34 647	-33 686
TV, bredband, iptelefoni	-34 620	-33 120
Serviceavtal	-341	-325
Förvaltningskostnader	-41 548	-100 865
Försäkringar	-32 043	-29 529
Fastighetsskatt	-62 370	-62 370
Periodiskt underhåll	-291 394	-263 688
Övriga driftskostnader	-25 395	-13 126
	<b>-632 922</b>	<b>-645 876</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 500	-14 200
Övriga förvaltningskostnader	-55 352	-46 080
Föreningsverksamhet	-1 569	-2 485
Kontorsutrustning och -material	0	-4 720
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 787	-3 099
Konsulter	-14 663	-51 625
Förbrukningsinventarier	0	-2 088
Stämma och styrelse	-2 192	-9 641
	<b>-93 063</b>	<b>-133 938</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-20 750	-22 245
Övriga arvoden	0	-19 300
Sociala avgifter	-5 891	-9 031
	<b>-26 641</b>	<b>-50 576</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-259 552	-259 552
	<b>-259 552</b>	<b>-259 552</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 024 879	17 024 879			
Ingående anskaffningsvärde mark	163 000	163 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 187 879</b>	<b>17 187 879</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 978 769	-4 719 217			
Årets avskrivningar byggnader	-259 552	-259 552			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 238 321</b>	<b>-4 978 769</b>			
Nedskrivning byggnader	-4 000 000	-4 000 000			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 949 558</b>	<b>8 209 110</b>			
Redovisade värden byggnader	7 786 558	8 046 110			
Redovisade värden mark	163 000	163 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Karlsborg Mölltorp 2:62				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1990	6 084 000	2 232 000	8 316 000	8 316 000
		<b>6 084 000</b>	<b>2 232 000</b>	<b>8 316 000</b>	<b>8 316 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				16 608 000	16 608 000
varav i eget förvar				-4 865 000	-4 865 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>11 743 000</b>	<b>11 743 000</b>
<b>Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	1 187 218	1 187 218			
Utgående anskaffningsvärden	1 187 218	1 187 218			
Ingående avskrivningar	-1 187 218	-1 187 218			
Utgående avskrivningar	-1 187 218	-1 187 218			
<b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	9 538	9 368			
Övrig skattefordran	511	0			
	<b>10 049</b>	<b>9 368</b>			
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525	483			
	<b>525</b>	<b>483</b>			
<b>Not 11 KASSA OCH BANK</b>					
Handelsbanken	1 309 145	768 756			
	<b>1 309 145</b>	<b>768 756</b>			

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	5,15%	2024-04-02	2 805 750	0
Danske Bank	5,62%	2025-10-31	720 163	50 000
Stadshypotek	2,08%	2026-12-01	580 000	92 000
Stadshypotek	2,17%	2026-12-30	2 529 897	30 108
			<b>6 635 810</b>	<b>172 108</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 657 952**

Nästa års amortering av långfristig skuld 172 108

Lån som ska konverteras inom ett år 2 805 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 977 858**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,80%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 688 432

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 775 270

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	0	1 080
Arbetsgivaravgifter	0	368
Övriga kortfristiga skulder	4 602	5 949
	<b>4 602</b>	<b>7 397</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	12 541	11 818
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 377	132 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 964	28 788
	<b>195 882</b>	<b>173 206</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Söderström Kvick

.....  
Camilla Granström

.....  
Annette Good

.....  
Thomas Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Susanne Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Friden, org.nr. 716449-4168

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Friden för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionsmed 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Friden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Friden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS SÖDERSTRÖM KVICK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 11:43:17



**ANNETTE GOOD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:44:32



**CAMILLA GRANSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 11:47:11



**THOMAS PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 11:51:55



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:40:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Friden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:45:35



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.