



Styrelsen för

Bostadsrättsforeningen Freden

Org nr 772000-0236

Får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	6
Underskrifter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Freden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ronald Bergström	Ordförande
Kerstin Åmberg	Kassör
Annika Örtendahl	Vice Ordförande
Tommy Hammarström	Sekreterare
Christian Horne	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Linus Olsson
Börje Karlsson

Revisorer

Sven-Inge Eriksson	Revisor
Göran Wennberg	Ordinarie
Mikael Ahlström	Suppleant

Valberedning

Annelie Carlsson	Sammanställande
Stefan Grundel	
Uni Melin	

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Freden är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan, en femårig plan som innefattar rensning av ventilationskanaler, besiktning av yttertaken, rensning av hängrännor och stuprör, målning av ytterväggen, målning av fönsterbleck, bygge av soprum, målning av trappuppgång, byte av fönster i källarplanet, målning av källargång, med mera.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen består av två hus samt en affärslokal.
Husen har adresserna Källgatan 18A - 20B och Lilla Tingsgatan 43A – 45A.
Affärslokalen finns på Repslagaregatan 19.

Bostadsrättsföreningen Freden, med fastighetsbeteckning Freden 9, har 57 lägenheter, fördelat på följande sätt:

Antal	kvm.yta	total yta
3	107	321
6	96	576
12	76	912
6	69,5	417
3	69	207
6	67	402
3	58	174
6	57	342
3	54	162
3	43	129
6	35	210
57		3 852

Affärslokalen är på 173 kvm. I källarplan finns också tre garageplatser och ett utrymme på sammanlagt 93 kvm.

Bostadsrättsföreningen har 57 medlemmar
Följande ägarbyten har skett under året:

Ny ägare

Magnus Elisson
Inger Sjöblom
John Bång Carlsson,
Gun Carlsson

Tidigare ägare

Rosmarie Johansson
Johanna Nilsson, Linus Andersson
Karin Wikström

Skötsel

Fastighetsskötseln har varit utlagd på entreprenad till Högvalta Maskin.
Städningen har varit utlagd på Keyline Städ och Konsult AB.
Bokföring, bokslut och deklaration sköts av Westra Wermlands Sparbank.

Investeringar och underhåll

Följande arbeten har slutförts under 2023.
Renovering av tvättstugan: målning, kakling, inläggning av golvklinker och inköp av nya maskiner. Detta till en totalkostnad på 513 281 kr som är redovisat under underhåll. Inköp av tvättmaskin har lagts på avskrivning som en inventarie.

Kommande underhåll

Inget större underhållsarbete planeras under 2024.

Avgiftshöjningar

Den 1 juni 2023 höjdes lägenhetsavgiften med tre procent. Detta på grund av räntehöjningar och ökade driftskostnader.
Hyran för garageplatser och parkeringsplatser höjdes samtidigt med 40 kronor i månaden. En ny höjning av lägenhetsavgiften med 3 procent är planerad till den 1 juni 2023.
Detta på grund av räntehöjningar och ökade drifts- och underhållskostnader.

Ekonomi

Efter höjningen den 1 juni blev avgiftsnivån 751 kronor/kvm.
Under 2024 kommer det att ske en höjning 1 april med ytterligare tre procent. Avgiftsnivån hamnar då på ca 774 kronor/kvm.

Kabel-TV avg. 80 kr/mån
Garageplatser 15 st á 250 kr/mån
5 st á 280 kr/mån

Parkeringsplatser 10 st á 190 kr/mån.

Affärslokalen hyrs ut till Atma Yoga AB för 63 474 kr om året.

Förvaltningsberättelse**Flerårsöversikt**

Belopp i kkr	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter, tkr	3 025	2 933	2 871	2 855
Årsavgifter som andel av totala rörelseintäkter, %	94			
Resultat efter finansiella poster	-259	367	242	105
Soliditet, %	16	17	14	12
Årsavgift per kvadratmeter, kr	785			
Skuldsättning per kvadratmeter, kr	2 768			
Sparande per kvadratmeter, kr	268			
Räntekänslighet, %	3,5			
Energikostnad per kvadratmeter, kr	246			

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	215 500	482 495	1 360 419	366 509	2 424 923
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning			366 509	-366 509	-
Årets resultat				-259 334	-259 334
Belopp vid årets utgång	215 500	482 495	1 726 928	-259 334	2 165 589

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 467 594, disponeras enligt följande, då reservfonden uppgår till 5% av andelsvärdet görs ingen avsättning:

Balanseras i ny räkning	1 467 594
Summa	1 467 594

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	3 079 378	2 980 264
Garage o Parkering		84 600	77 400
Inre repfond		35 589	-
Elstöd		33 491	-
Summa rörelseintäkter		3 233 058	3 057 664
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 183 687	-1 606 626
Personalkostnader	3	-85 279	-78 600
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-778 706	-770 219
Summa rörelsekostnader		-3 047 672	-2 455 445
Rörelseresultat		185 386	602 219
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter		36 065	5 402
Räntekostnader	4	-480 785	-241 112
Summa finansiella poster		-444 720	-235 710
Resultat efter finansiella poster		-259 334	366 509
Årets resultat		-259 334	366 509

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 841 088	12 611 307
Inventarier	6	33 948	—
Summa materiella anläggningstillgångar		11 841 088	12 611 307
Summa anläggningstillgångar		11 875 036	12 611 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 852	—
Förutbetalda kostnader	7	78 437	76 523
Summa kortfristiga fordringar		115 289	76 523
Kassa och bank		1 215 684	1 755 567
Summa kassa och bank		1 215 684	1 755 567
Summa omsättningstillgångar		1 330 973	1 832 090
SUMMA TILLGÅNGAR		13 206 009	14 443 397

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	215 500	215 500
Reservfond	482 495	482 495
Summa bundet eget kapital	697 995	697 995

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 726 928	1 360 419
Årets resultat	-259 334	366 509
Summa fritt eget kapital	1 467 594	1 726 928
Summa eget kapital	2 165 589	2 424 923

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	9 913 900	10 663 900
Summa långfristiga skulder		9 913 900	10 663 900

Kortfristiga skulder

Fastighetslån	8	750 000	750 000
Leverantörsskulder		—	7 253
Skatteskulder		3 919	3 978
Medlemmarnas reparationsfond		—	160 450
Övriga skulder		—	24 413
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	9	372 601	408 480
Summa kortfristiga skulder		1 126 520	1 354 574

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		13 206 009	14 443 397
--	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	185 386	602 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	778 706	770 219
	964 092	1 372 437
Erhållen ränta	36 065	5 403
Erlagd ränta	-480 785	-241 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	519 372	1 136 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-38 766	-7 831
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-228 054	-32 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 552	1 096 327
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 435	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 435	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-750 000
Årets kassaflöde	-539 883	346 327
Likvida medel vid årets början	1 755 567	1 409 240
Likvida medel vid årets slut	1 215 684	1 755 567

18

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Byggnaderna avskrivs med belopp motsvarande årets amortering på fastighetslånen.

Följande avskrivningstider tillämpas i övrigt:

Materiella anläggningstillgångar

Passersystem

15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter

Totala årsavgifter dividerat med total upplåten yta med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med total yta i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Summan av årets resultat med tillägg för avskrivningar och kostnadsfört, planerat underhåll dividerat med total yta.

Räntekänslighet

I procent av räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta i föreningen.

Noter till resultaträkningen

Not 1 Årsavgifter	2023	2022
Årsavgifter	3 079 378	3 065 233
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	—	-7 569
Summa årsavgifter	3 079 378	2 980 264

SR

Not 2 Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsförsäkring	67 142	56 322
Förvaltning	213 796	161 405
Kabel-TV	56 480	52 638
Administration	9 000	9 000
Fastighetsskatt	87 830	87 830
Reparationer och underhåll	713 586	266 821
Drift och förbrukning	25 890	22 499
Vatten och renhållning	281 740	267 391
EI	177 780	185 839
Uppvärmning	550 443	496 881
Summa fastighetskostnader	2 183 687	1 606 626

Not 3 Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	66 540	62 340
Övriga anställda	9 900	8 370
Summa löner	76 440	70 710
Sociala kostnader	8 839	7 890
Summa personalkostnader	85 279	78 600

Not 4 Räntekostnader	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	480 785	241 121
Räntekostnader, skattekonto	-	-9
	480 785	241 112

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 280 583	30 280 583
Utgående anskaffningsvärde	30 280 583	30 280 583
Ingående avskrivningar	-17 669 276	-16 899 057
Årets avskrivningar	-770 219	-770 219
Utgående avskrivningar	-18 439 495	-17 669 276
Redovisat värde	11 841 088	12 611 307
Taxeringsvärden, byggnader	22 242 000	22 242 000
Taxeringsvärden, mark	5 861 000	5 861 000
	28 103 000	28 103 000

Not 6 Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	—	—
Nyanskaffningar	42 435	—
	<u>42 435</u>	<u>—</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	—	—
Årets avskrivning enligt plan	8 487	—
	<u>8 487</u>	<u>—</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	69 056	67 142
Telia	9 381	9 381
Summa förutbetalda kostnader	<u>78 437</u>	<u>76 523</u>

Not 8 Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	750 000	750 000
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	3 000 000	3 000 000
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	6 913 900	7 663 900
Summa fastighetslån	<u>10 663 900</u>	<u>11 413 900</u>

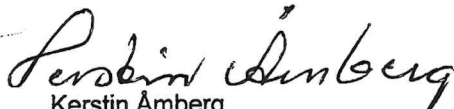
<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	10 663 900	4,94%
Avgår nästa års amortering		<u>-750 000</u>	
		9 913 900	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	149 481	172 679
Förskottshyror	223 120	235 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>372 601</u>	<u>408 480</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslånen:		
Fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


Arvika den ²⁸ 14 2024


Ronald Bergström
ordförande

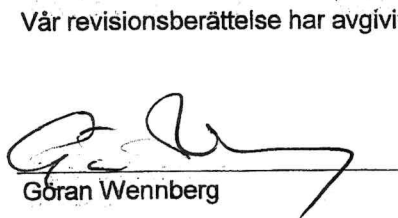

Kerstin Åmberg
kassör

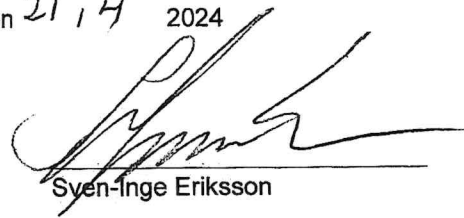

Annika Örtendahl
vice ordförande


Tommy Hammarström
sekreterare


Christian Horne
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21, 4 2024


Göran Wennberg


Sven-Inge Eriksson

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Freden Org.nr 772000-0236

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freden för räkenskapsåret 2023-01-01 -2023-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Freden för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar


Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

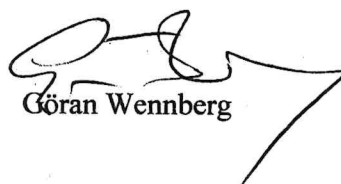
Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Arvika den 21 april 2024



Sven-Inge Eriksson



Göran Wennberg