

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Fridstaden*

769632-8462

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fridstaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fridstaden, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari-31 December 2023.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av 9 fastigheter Värmdö Torsby 1:47, 1:205, 1:207, 1:357, 1:434, 1:435 (etapp 1) och 1:46, 1:206 och 1:437 (etapp 2) i Värmdö kommun. Fastigheterna Värmdö Torsby 1:434 och 1:435 har styckats av från Värmdö Torsby 1:47 respektive 1:205. Fastigheten Värmdö Torsby 1:437 har styckats av från Värmdö Torsby 1:206.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

Samtliga lägenheter i etapp 1 är färdigbyggda och upplåtna. Totalt 20 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt per 2023-12-31. Produktion av bostadsrätter i etapp 2 pågår och beräknas att bli klar i maj 2024.

Föreningen har byggnadskreditiv. När byggnationen är slutförd kommer föreningen att ta slutplaceringslån hos en bank.

#### Övrig information

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 199	408	0	0
Resultat efter finansiella poster	-481	35	-49	-37
Soliditet %	45	44	0	0
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	584			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	155			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 500			
Sparande (kr) per kvadratmeter	350			
Räntekänslighet %	21,4			

Nettoomsättningen avviker då föreningen under 2023 upplåtit lägenheter och fått in månadsavgifter för dessa under hela räkenskapsåret.

De ytterligare nyckeltal som redovisas för 2023 i enlighet med nya de nya reglerna för bostadsrättsföreningar i samband med upprättande av årsredovisning har beräknats utefter den aktuella ekonomiska planen då dessa nyckeltal annars blir missvisande för den finansiella ställningen när medlemmarna tar över ansvaret för föreningen.

De nyckeltal som redogjorts för på detta sätt är;

- Årsavgift per kvadratmeter
- Energikostnad per kvadratmeter
- Skuldsättning per kvadratmeter
- Sparande per kvadratmeter
- Räntekänslighet %

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt 584

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 700 000	15 295 000	-220 833	34 613
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			34 613	-34 613
Förändring medlemsinsatser	7 240 000	5 205 500		
Årets resultat				-480 873
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 940 000</b>	<b>20 500 500</b>	<b>-186 220</b>	<b>-480 873</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-186 220
Årets resultat	-480 873
<i>Summa</i>	<i>-667 093</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-667 093
<i>Summa</i>	<i>-667 093</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 199 216	407 704
Övriga rörelseintäkter		0	60
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 199 216</b>	<b>407 764</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-785 664	-156 233
Övriga externa kostnader	4	-232 801	-36 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-619 797	-180 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 638 262</b>	<b>-372 623</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-439 046</b>	<b>35 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 839	-528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 827</b>	<b>-528</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-480 873</b>	<b>34 613</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-480 873</b>	<b>34 613</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-480 873</b>	<b>34 613</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	108 476 658	60 500 140
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		22 826 321	45 732 635
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>131 302 979</i>	<i>106 232 775</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	43 600 000	43 600 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>43 600 000</i>	<i>43 600 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 902 979</b>	<b>149 832 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 971	21 897
Övriga fordringar		51 074	163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 589	18 797
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>136 634</i>	<i>40 857</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 409 621	108 293
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 409 621</i>	<i>108 293</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>546 255</b>	<b>149 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 449 234</b>	<b>149 981 925</b>

Summa anläggningstillgångar

174 902 979

149 832 775

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	78 440 500	65 995 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>78 440 500</b>	<b>65 995 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-186 220	-220 833
Årets resultat	-480 873	34 613
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-667 093</b>	<b>-186 220</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>77 773 407</b>	<b>65 808 780</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 41 681 550	19 948 829
Skulder till koncernföretag	55 702 126	55 702 126
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>97 383 676</b>	<b>75 650 955</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 000 000	8 386 314
Aktuella skatteskulder	204 064	33 396
Övriga skulder	0	10 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 087	91 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>292 151</b>	<b>8 522 190</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>176 449 234</b>	<b>149 981 925</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-439 046	35 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	619 797	180 230
Erhållen ränta	12	0
Erlagd ränta	-41 840	-528
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>138 923</i>	<i>214 843</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-95 777	-40 778
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-7 230 038	5 330 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 186 892</b>	<b>5 504 988</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av aktier i dotterföretag	0	-10 000 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 690 001	-61 411 368
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 690 001</b>	<b>-71 411 368</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	12 445 500	65 995 000
Upptagna lån	29 187 721	0
Amortering av lån	-7 455 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>34 178 221</b>	<b>65 995 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 301 328</b>	<b>88 620</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>108 293</b>	<b>19 673</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 409 621</b>	<b>108 293</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör, värme, ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 2	Nettomsättning	2023	2022
Årsavgifter		923 356	364 038
El		275 860	43 666
<b>Summa</b>		<b>1 199 216</b>	<b>407 704</b>

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
El		305 978	46 160
Vatten och avlopp		134 145	32 544
Avfallshantering		24 846	622
Fastighetsförsäkringar		56 021	26 315
Avgift för samfällighet		59 910	50 592
Fastighetsskatt		204 764	0
<b>Summa</b>		<b>785 664</b>	<b>156 233</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
Ekonomisk förvaltning		211 274	33 361
Bankkostnader		3 434	2 799
Övriga externa kostnader		18 093	0
<b>Summa</b>		<b>232 801</b>	<b>36 160</b>

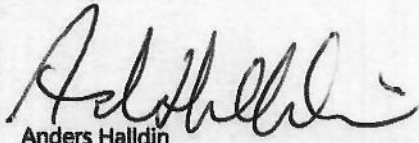
Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 680 370	14 079 500
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	23 316 135
	Omklassificeringar m.m.	48 596 315	23 284 735
	Utgående anskaffningsvärden	109 276 685	60 680 370
	Ingående avskrivningar	-180 230	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-619 797	-180 230
	Utgående avskrivningar	-800 027	-180 230
	<b>Redovisat värde</b>	<b>108 476 658</b>	<b>60 500 140</b>

Not 6	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	<b>Dotterföretag</b>		
	<b>PRB Fastigheter AB</b>	<b>559072-9785</b>	<b>Stockholm</b>
	Redovisat värde	10 000 000	10 000 000
	<b>Dotterföretag</b>		
	<b>PRB Fast AB</b>	<b>559121-9893</b>	<b>Stockholm</b>
	Redovisat värde	23 600 000	23 600 000
	<b>Dotterföretag</b>		
	<b>Värmdö Tomt AB</b>	<b>559326-4558</b>	<b>Stockholm</b>
	Redovisat värde	10 000 000	10 000 000
	Redovisat värde	108 476 658	60 500 140

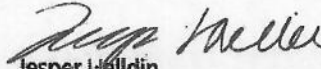
Not 7	Övriga skulder kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SBP Kredit	41 681 550	19 948 829
	<b>Summa</b>	<b>41 681 550</b>	<b>19 948 829</b>

**LINDERSKRIFTER**

Värmdö



Anders Halldin  
2024-03-01

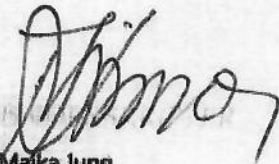


Jesper Halldin  
2024-03-01



Ninos Zakaria  
2024-03-01

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-01



Majka Jung  
Revisor



## **Revisionsberättelse**

### **Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Fridstaden**

**Organisationsnummer 769632-8462**

#### **Rapport om årsredovisningen**

Undertecknad har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridstaden.

##### *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*

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Undertecknad 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.

Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalanden.

##### *Uttalanden*

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Undertecknad tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

#### **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver revision av årsredovisningen har undertecknad även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fridstaden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### **Revisorns ansvar**

Revisors ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har undertecknad utöver revisionen 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.

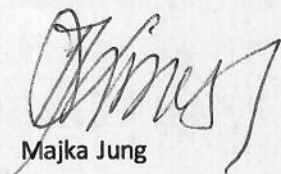
Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

### **Uttalande**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Undertecknad tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 Mars 2024



Majka Jung

Revisor

grund för uttalandet

trial text