

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Fritzheim
Org nr: 793200-0040



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fritzhem får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och beloppen 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-01.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets negativa resultat på – 1 822 tkr, beror till största delen på kostnader för underhållsåtgärden relining av stammar och ökade avskrivningar, genom installation av laddboxar, samt allmänt ökade drift- och räntekostnader.

Ca 17 % av den totala elförbrukningen har genererats från solceller. Solcellsanläggningen har producerat 18 746 kWh under räkenskapsåret och föreningen har sålt 1 924 kwh.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 58%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 386 % till 213 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –1 488 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bonden 10 på Frösön i Östersunds kommun. På Fastigheten finns 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Risslergatan 21 - 25 och Trädgårdsvägen 9.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------------------|----------|----------|----------|----------------------|
| 22 | 12 | 21 | 9 | 64 |
| Total tomtarea | | | | 4 600 m ² |
| Total bostadsarea | | | | 3 687 m ² |
| Taxeringsvärdet 2023 | | | | 42 303 000 kr |
| Taxeringsvärdet 2022 | | | | 42 303 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 90 tkr och planerat underhåll för 1 907 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 222 tkr (331 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|------------------------------------|-----------|
| Stammar, relining mm | 1 900 804 |
| Fasadbelysning, ventilationsgaller | 6 568 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Anita Strömberg | Ordförande | 2024 |
| Rickard Kåhre | Ledamot | 2024 |
| Ingela Nilsson | Ledamot | 2024 |
| Emil Englund, avflyttad under 2023 | Ledamot | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Armi Niemi | Suppleant | 2024 |
| Owe Olsson | Suppleant | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Bengt Adolfsson | Förtroendevald revisor | 2024 |
| Kjella Jonsson | Revisorsuppleant | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Kjella Jonsson | 2024 |
| Max Andersson | 2024 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, var för sig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört stambyte/relining, det som återstår är marknätet och det ska göras under 2024. För att finansiera åtgärderna har ett nytt lån tagits om 3 000 tkr. Av åtgärderna har 2 050 tkr lagts som investering och 1 900 tkr som underhåll. Årets negativa resultat på - 1 822 tkr, härrör till merparten från underhållsåtgärden. Föreningen har även installerat laddboxar för elbilsladdning, vilket även bidrar till en mer hållbar framtid/miljö.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % fr o m 2024-01-01. Höjningen ska kompensera för ökade allmänna kostnader i form av bl a vatten, värme och renhållning, samt ränteökning på lån.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 539 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

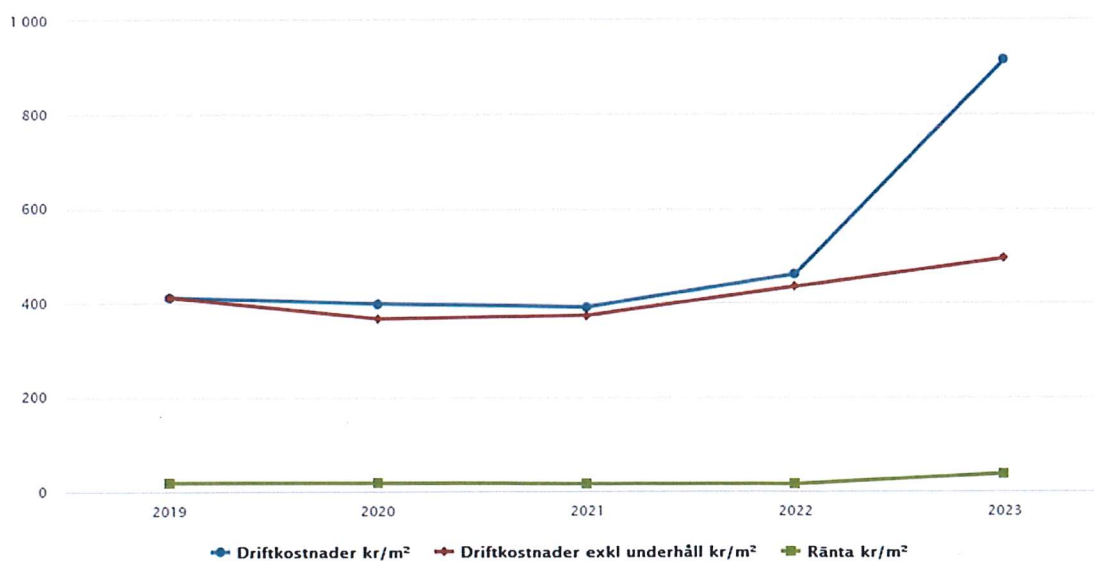
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 64 bostadsrätter upplåtna (föregående år 64 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 257 507 | 2 182 644 | 2 082 486 | 2 087 396 | 2 119 287 |
| Rörelsens intäkter | 2 578 335 | 2 480 760 | 2 444 915 | 2 183 596 | 2 274 158 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 822 427 | 286 154 | 320 586 | 27 277 | 324 265 |
| Årets resultat | -1 822 427 | 286 154 | 320 586 | 27 277 | 324 265 |
| Resultat exkl avskrivningar | -1 488 404 | 535 385 | 569 817 | 271 627 | 570 777 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -2 710 404 | -686 615 | 458 817 | 160 627 | 570 777 |
| Balansomslutning | 8 776 997 | 7 342 880 | 7 041 781 | 6 700 225 | 6 642 903 |
| Årets kassaflöde | -597 263 | 558 773 | 457 720 | 437 591 | -255 229 |
| Soliditet % | 8 | 35 | 32 | 29 | 29 |
| Likviditet % | 58 | 97 | 344 | 69 | 314 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 94 | 95 | 95 | 95 | 92 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 655 | 639 | 628 | 563 | 566 |
| Driftkostnader kr/kvm | 1 015 | 460 | 391 | 399 | 412 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 498 | 434 | 373 | 366 | 412 |
| Energikostnad kr/kvm | 231 | 201 | 205 | 187 | 189 |
| Underhållsfond kr/kvm | 269 | 455 | 150 | 138 | 140 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 331 | 331 | 30 | 30 | - |
| Sparande kr/kvm | 114 | 172 | 173 | 106 | 155 |
| Ränta kr/kvm | 37 | 15 | 16 | 18 | 18 |
| Skuldsättning kr/kvm | 1 893 | 1 091 | 1 103 | 1 115 | 1 128 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 893 | 1 091 | 1 103 | 1 115 | 1 128 |
| Räntekänslighet % | 2,9 | 1,7 | 1,8 | 2,0 | 2,0 |



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån, föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för verksamhetsåret vilket till största delen beror på kostnader för underhållsåtgärden relining/byte av stammar och ökade avskrivningar, genom installation av laddboxar, samt allmänt ökade drift- och räntekostnader. Dock kommer även verksamhetsåret 2024 påvisa en förlust, då sista delen av relining/byte stammar ska färdigställas. Bortser man från den kostnaden, gör föreningen ett positivt resultat i budget.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2024 beslutat om att höja avgiften med 10 %.

Står föreningen inför fler större underhållsåtgärder bör man överväga att gå över till regelverket K3.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 283 000 | 1 676 663 | 308 444 | 286 154 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 286 154 | -286 154 |
| Reservering underhållsfond | | 1 222 000 | -1 222 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 907 371 | 1 907 371 | |
| Årets resultat | | | | -1 822 427 |
| Vid årets slut | 283 000 | 991 292 | 1 279 970 | -1 822 427 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 594 598 |
| Årets resultat | -1 822 427 |
| Årets fondreservering | -1 222 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 907 371 |
| Summa | -542 457 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|----------------------------------------|-----------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | -542 457 |
|----------------------------------------|-----------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 257 507 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 320 828 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 578 335 |
| Rörelsekostnader | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 743 951 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -145 848 |
| Personalkostnader | Not 6 | -50 995 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -334 023 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 274 818 |
| Rörelseresultat | | -1 696 483 |
| Finansiella poster | | |
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter | | 9 330 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -135 274 |
| Summa finansiella poster | | -125 944 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 822 427 |
| Årets resultat | | 286 154 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 5 081 783 | 3 220 878 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 1 193 401 | 985 798 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 275 184 | 4 206 675 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 6 529 | 6 529 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 6 529 | 6 529 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 281 713 | 4 213 204 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 138 | 257 |
| Övriga fordringar, skattekonto | | 1 101 | 1 611 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 151 676 | 188 176 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 152 915 | 190 044 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 11 | 2 342 368 | 2 939 632 |
| Summa kassa och bank | | 2 342 368 | 2 939 632 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 495 283 | 3 129 675 |
| Summa tillgångar | | 8 776 997 | 7 342 880 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 283 000 | 283 000 |
| Fond för yttre underhåll | 991 292 | 1 676 663 |
| Summa bundet eget kapital | 1 274 292 | 1 959 663 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 1 279 970 | 308 444 |
| Årets resultat | -1 822 427 | 286 154 |
| Summa fritt eget kapital | -542 457 | 594 598 |
| Summa eget kapital | 731 834 | 2 554 261 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 3 741 340 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 741 340 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 3 237 393 |
| Leverantörsskulder | | 84 803 |
| Skatteskulder | | 14 799 |
| Övriga skulder | Not 13 | 221 478 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 745 350 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 303 823 |
| Summa eget kapital och skulder | 8 776 997 | 7 342 880 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 822 427 | 286 154 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 334 023 | 249 231 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 488 404 | 535 385 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 37 129 | 8 444 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 301 228 | 59 628 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 150 047 | 603 457 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar | -2 402 532 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 402 532 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 2 955 316 | -44 684 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 955 316 | -44 684 |
| Årets kassaflöde | -597 264 | 558 773 |
| Likvidamedel vid årets början | 2 939 632 | 2 380 858 |
| Likvidamedel vid årets slut | 2 342 368 | 2 939 632 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

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 | 10 - 50 |
| Installationer | Linjär | 10 - 20 |
| Standardförbättringar | Linjär | 40 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 3 - 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 986 419 | 1 928 291 |
| Hyror, garage | 35 796 | 35 796 |
| Hyror, p-platser | 60 529 | 40 656 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -4 674 | -2 952 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -4 559 | -1 472 |
| Elavgifter | 183 996 | 182 325 |
| Summa nettoomsättning | 2 257 507 | 2 182 644 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Bredbands-TV-avgifter | 245 760 | 245 760 |
| Övrig ersättn., Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, övernattn.rum mm | 44 222 | 23 253 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4 | -2 |
| Övriga rörelseintäkter, andrahandsuthyrning, påminnelseavgift mm | 30 850 | 29 105 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 320 828 | 298 116 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Underhåll | -1 907 371 | -97 658 |
| Reparationer | -89 710 | -74 192 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -110 847 | -100 246 |
| Försäkringspremier | -60 251 | -58 011 |
| Kabel- och digital-TV | -250 768 | -250 948 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -15 797 | -4 458 |
| Serviceavtal, licens ILOQ | -4 445 | -4 298 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster, kärlltvätt | -4 125 | -4 210 |
| Snö- och halkbekämpning | -116 119 | -63 814 |
| Drift och förbrukning, övrigt, IMD Home solution mm | -27 202 | -28 313 |
| Förbrukningsinventarier | -1 348 | -3 530 |
| Fordons- och maskinkostnader | -243 | -854 |
| Vatten | -133 573 | -127 198 |
| Fastighetsel | -187 856 | -125 349 |
| Uppvärmning | -528 506 | -488 786 |
| Sophantering och återvinning | -92 923 | -97 457 |
| Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel, städ, teknisk förvaltning | -212 867 | -167 354 |
| Summa driftskostnader | -3 743 951 | -1 696 676 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration, ekonomi mm | -102 668 | -109 983 |
| Övriga förvaltningskostnader, bolagsverket, årsredovisn., fastighetsdekl. mm | -6 668 | -7 891 |
| Inkasso | -27 | -780 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 343 | -18 113 |
| Bankkostnader | -22 142 | -3 803 |
| Summa övriga externa kostnader | -145 848 | -140 569 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | -33 150 | -30 000 |
| Sammanträdesarvoden | -7 800 | -11 700 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 050 | -1 500 |
| Pensionskostnader | 0 | -200 |
| Sociala kostnader | -8 995 | -9 189 |
| Summa personalkostnader | -50 995 | -52 589 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -137 844 | -137 844 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -51 250 | 0 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -8 438 | -8 750 |
| Avskrivning Installationer | -136 490 | -102 637 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -334 023 | -249 231 |

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 6 427 521 | 6 427 521 |
| Mark | 898 843 | 898 843 |
| | 7 326 364 | 7 326 364 |
| Årets anskaffning | | |
| Tillkommande standardförbättringar | 2 050 000 | 0 |
| | 9 376 364 | 7 326 364 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -4 105 486 | -3 967 642 |
| | -4 105 486 | -3 967 642 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -137 844 | -137 844 |
| Tillkommande standardförbättringar | -51 250 | 0 |
| | -189 094 | -137 844 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -4 294 581 | -4 105 486 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 5 081 783 | 3 220 878 |
| Varav | | |
| Byggnader | 2 184 191 | 2 322 035 |
| Mark | 898 843 | 898 843 |
| Tillkommande standardförbättringar | 1 998 750 | 0 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 170 551 | 405 079 |
| Installationer | 1 565 683 | 1 565 683 |
| | 1 736 234 | 1 970 762 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg, cykelställ | 13 994 | 0 |
| Installationer, laddboxar | 338 538 | 0 |
| Försäljning/Utrangering, Inventarier och verktyg | 0 | -234 528 |
| | 2 088 766 | 1 736 234 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -166 777 | -392 555 |
| Installationer | -583 659 | -481 023 |
| | -750 436 | -873 578 |
| Försäljning/Utrangering, Inventarier och verktyg | 0 | 234 528 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -8 438 | -8 750 |
| Installationer | -136 490 | -102 637 |
| | -895 365 | -750 436 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 1 193 401 | 985 798 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 9 329 | 3 774 |
| Installationer | 1 184 072 | 982 024 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 42 112 | 39 195 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 78 884 | 76 278 |
| Förutbetald elavgift | 158 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 20 896 | 66 512 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 626 | 6 191 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 151 676 | 188 176 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto/affärskonto, Handelsbanken | 2 263 391 | 1 989 957 |
| Checkkonto, Handelsbanken | 78 977 | 949 675 |
| Summa kassa och bank | 2 342 368 | 2 939 632 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 6 978 733 | 4 023 417 |
| Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut | -104 684 | -44 684 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 201 133 | -2 424 237 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 3 672 916 | 1 554 496 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 5,10 % | 2024-03-01 | 1 476 000,00 | 0,00 | 16 000,00 | **1 460 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 5,10 % | 2024-03-01 | 975 041,00 | 0,00 | 10 804,00 | **964 237,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,36% | 2024-12-01 | 822 612,00 | 0,00 | 9 456,00 | **813 156,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,68% | 2026-12-01 | 749 764,00 | 0,00 | 8 424,00 | 741 340,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,22% | 2028-12-01 | 0,00 | 3 000 000,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| Summa | | | 4 023 417,00 | 3 000 000,00 | 44 684,00 | 6 978 733,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera totalt för alla fem lånen, 104 684 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Vi redovisar tre lån** om 3 237 393 kr (amorteringen är då avdragen), som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 222 976 | 222 976 |
| Moms | -1 498 | -1 096 |
| Clearing | 0 | 3 482 |
| Summa övriga skulder | 221 478 | 225 362 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 25 713 | 3 796 |
| Upplupna driftskostnader | 52 415 | 11 014 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 369 790 | 3 606 |
| Upplupna elkostnader | 19 861 | 24 794 |
| Upplupna värmekostnader | 70 820 | 60 250 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 344 | 1 903 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 204 407 | 192 587 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 745 350 | 297 950 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 6 990 000 | 6 072 900 |

Not Eventualförpliktelser

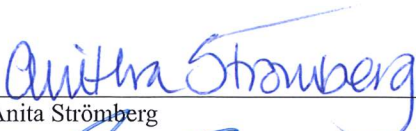
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

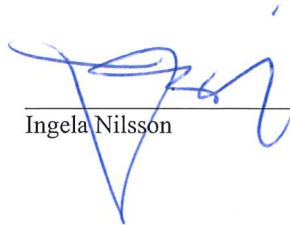
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

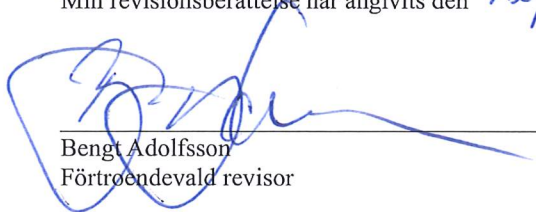
Fredö 2024-03-20
Ort och datum


Anita Strömberg


Ingela Nilsson


Rickard Kåhre

Min revisionsberättelse har angivits den 12/3 2024


Bengt Adolfsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad revisor, vald att revidera räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Fritzhem 793200-0040 för verksamhetsår 2023, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har tagit del av bokföring, verifikationer och styrelsens mötesprotokoll. Jag har funnit allt väl fört och i god ordning.

Jag tillstyrker härmed:

- Att bokslutet fastställs.
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Frösön 2024-03-12



Bengt Adolfsson