

fastum

WELCOME HOME

ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Fredsborg i Österåker

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Fredsborg i Österåker, med säte i Åkersberga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen består av nio stycken bostadsrättslägenheter; tre parhus och tre s.k. Attefallshus på totalt 762 kvm.

Föreningen äger fastigheterna Täljö 2:89, Täljö 2:90 samt Täljö 2:91 i Österåkers kommun. Föreningen består av nio stycken lägenheter som färdigbyggts och inflyttats under våren, sommaren och hösten 2017.

Generalentreprenör för byggnationen har varit Entreprenadgruppen, EGRP AB. Byggnation har uppförts efter bygglovsritningar upprättade av arkitekt Sofia Björkdahl, Björkdahl & Englund Arkitekter AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-29 och en preliminär ekonomisk plan ingavs och registrerades i mars 2017. I juli 2018 övertogs föreningen av medlemmarna och den nya styrelsen tillsattes. Föreningen är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3	st	1 rum och kök
6	st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar försäkringsbolag.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, befriad från fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2032.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning handhavs av styrelsen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för byggnaderna är 15 594 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 388 000 kr och markvärdet 4 206 000 kr. Värdeår är 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Underhållsplan

Föreningen har inte en akutell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 37 170 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter årsstämman 2024-06-02 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marcus Wickström ordförande
	Eddie Engström
	Patrik Strandberg

Suppleant	Ekaterina Pchelnikova
-----------	-----------------------

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

Revisor

Besir Kavak

Valberedning

Nathan Parker

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Flytt av föreningens lån från Länsförsäkringar till SBAB vilket möjliggjorde en avgiftssänkning på ca 13%.
- Reparationer av takpannor genomfördes på två av byggnaderna. Behov av åtgärder har identifierats på det tredje huset.
- Ett av husen brann ner under hösten - regleras dock via Föreningens försäkring.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 (15) medlemmar. Under året har 2 (3) medlemmar tillträtt samt 2 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	899	580	493	483
Resultat efter finansiella poster	-355	-330	-322	-339
Soliditet (%)	71,4	71,8	72,0	72,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 096	716	591	590
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 491	13 491	13 553	13 615
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 491	13 491	13 553	13 615
Sparande per kvm (kr/kvm)	46	80	89	68
Räntekänslighet (%)	12,3	18,8	22,9	23,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	136	128	108
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,7	94,0	89,7	91,4

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Under räkenskapsåret redovisar föreningen ett underskott efter finansiella poster om 355 244,84 kr (föregående år: -329 651,03 kr). Det negativa resultatet förklaras främst av höga räntekostnader samt föreningens planmässiga avskrivningar, vilka inte påverkar kassaflödet men belastar årets resultat. Styrelsen är medveten om föreningens ekonomiska situation och arbetar aktivt med att långsiktigt stärka ekonomin genom noggrann kostnadskontroll, optimering av driften samt översyn av föreningens avgiftsnivåer.

I slutet av räkenskapsåret har föreningen flyttat sina lån från Länsförsäkringar till SBAB, vilket medfört en betydande sänkning av räntekostnaderna. Även om detta inte påverkar årets resultat, bidrar det till en ökad ekonomisk stabilitet och förbättrade förutsättningar framåt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 650 000	223 020	-2 228 336	-329 651	26 315 033
Disposition av föregående års resultat:		37 170	-366 821	329 651	0
Årets resultat				-355 245	-355 245
Belopp vid årets utgång	28 650 000	260 190	-2 595 157	-355 245	25 959 788

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 595 157
årets förlust	-355 245
	-2 950 402

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	37 170
i ny räkning överföres	-2 987 572
	-2 950 402

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	899 296	580 468
Övriga rörelseintäkter	3	60	301
Summa rörelseintäkter		899 356	580 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-215 722	-223 870
Övriga externa kostnader	5	-45 241	-61 491
Avskrivningar		-390 471	-390 471
Summa rörelsekostnader		-651 434	-675 832
Rörelseresultat		247 922	-95 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 141	253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 308	-234 841
Summa finansiella poster		-603 167	-234 588
Resultat efter finansiella poster		-355 245	-329 651
Årets resultat		-355 245	-329 651

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

35 980 989

36 367 881

Inventarier, verktyg och installationer

7

21 478

25 057

Summa materiella anläggningstillgångar

36 002 467

36 392 938

Summa anläggningstillgångar

36 002 467

36 392 938

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

325 320

233 669

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

20 884

19 726

Summa kortfristiga fordringar

346 204

253 395

Kassa och bank

Kassa och bank

14

414

Summa kassa och bank

14

414

Summa omsättningstillgångar

346 218

253 809

SUMMA TILLGÅNGAR

36 348 685

36 646 747

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 650 000

28 650 000

Fond för yttre underhåll

260 190

223 020

Summa bundet eget kapital

28 910 190

28 873 020

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 595 157

-2 228 336

Årets resultat

-355 245

-329 651

Summa fritt eget kapital

-2 950 402

-2 557 987

Summa eget kapital

25 959 788

26 315 033

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

10 279 773

3 041 680

Summa långfristiga skulder

10 279 773

3 041 680

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

0

7 238 093

Leverantörsskulder

52 155

21 229

Övriga skulder

665

354

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

56 304

30 358

Summa kortfristiga skulder

109 124

7 290 034

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 348 685

36 646 747

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-355 245

-329 650

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

390 471

390 471

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

35 226

60 821

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 162

1 866

Förändring av kortfristiga skulder

57 183

7 515

Kassaflöde från den löpande verksamheten

91 247

70 202

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

0

-47 312

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-47 312

Årets kassaflöde

91 247

22 890

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

233 878

210 989

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

325 125

233 879

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	835 296	545 940
P-plats och garage	5 600	0
Laddstolpar el-bilar	12 175	0
Kabel-TV och bredband	25 824	25 824
Elavgifter	15 937	4 240
Avgifter för avfallshantering	4 464	4 464
	899 296	580 468

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	61	301
	61	301

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Besiktningsskostnader	0	3 324
Reparationer	12 919	35 791
Fastighetsel	25 573	29 167
Vatten och avlopp	92 210	74 408
Avfallshantering	21 506	16 718
Försäkringskostnader	31 568	29 049
Bredband	26 295	31 159
Förbrukningsinventarier	4 669	1 738
Förbrukningsmaterial	983	2 515
	215 723	223 869

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hemsida	0	236
Ekonomisk förvaltning	41 694	41 990
Bankkostnader	2 060	1 800
Avgifter Bolagsverket	800	800
Upprättande av energidekl	0	7 500
Hyra/leasing av maskin/fordon	0	9 165
Övriga kostnader	687	0
	45 241	61 491

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 689 233	38 689 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 689 233	38 689 233
Ingående avskrivningar	-2 321 352	-1 934 460
Årets avskrivningar	-386 892	-386 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 708 244	-2 321 352
Utgående redovisat värde	35 980 989	36 367 881

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 794	35 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 794	35 794
Ingående avskrivningar	-10 737	-7 158
Årets avskrivningar	-3 579	-3 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 316	-10 737
Utgående redovisat värde	21 478	25 057

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	208	204
Avräkningskonto förvaltare	325 112	233 465
	325 320	233 669

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	8 063	7 379
Ekonomisk förvaltning	10 630	10 156
Bredband	2 191	2 191
	20 884	19 726

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Länsförsäkring, 90298254605	4,76	2024-12-31	0	3 057 440
Länsförsäkring, 90298254621	4,99	2024-12-31	0	3 057 440
Länsförsäkring, 90298254648	4,99	2024-12-31	0	1 910 888
Länsförsäkring, 90298254664	4,99	2024-12-31	0	1 100 000
Länsförsäkring, 90299037594	4,99	2024-12-31	0	970 000
Länsförsäkring, 90620604603	4,99	2024-12-31	0	184 005
SBAB, 92547603934	3,15	2026-11-09	3 057 440	0
SBAB, 92547603942	3,15	2026-11-09	3 057 440	0
SBAB, 92547603993	3,15	2026-11-09	1 910 888	0
SBAB, 92547604000	3,15	2026-11-09	2 254 005	0
			10 279 773	10 279 773
Kortfristig skuld			0	7 238 093

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Årlig amortering: 0 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

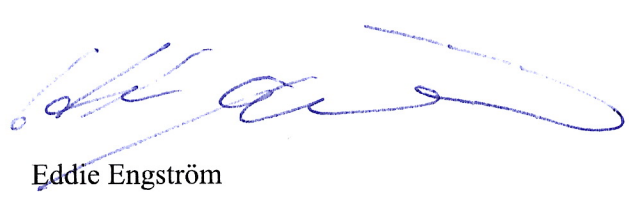
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	900	-60 466
Fastighetsel	1 926	2 695
Avfallskostnader	694	0
Förutbetalda avgifter och hyror	52 784	88 129
	56 304	30 358

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 110 000	13 110 000
	13 110 000	13 110 000

Underskrifter

Åkersberga-



Marcus Wickström
Ordförande

Eddie Engström



Patrik Strandberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Besik Kavak

