



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriklundsvägen 3-7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt föreningen har som en medlem har på grund av upplåtelsen. medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lodet 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring Stockholm.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 859 kvm. Byggnadernas totalyta är 823 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jim Rickard Ezelius	Ordförande
Alireza Ahmadi	Styrelseledamot
Suzana Ivancewic Bonzart	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

David Oskar Petter Walman    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

#### **Teknisk status**

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Ekonomi**

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

##### **Förändringar i avtal**

Lånen i föreningen är ändrade från låst till rörligt

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	902 030	774 457	746 295	-
Resultat efter fin. poster	-318 367	-436 753	-595 871	-
Soliditet (%)	65	66	66	68
Yttre fond	126 600	84 600	246 700	-
Taxeringsvärde	25 600 000	25 600 000	20 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 015	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 271	11 271	11 354	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 271	10 799	11 354	-
Sparande per kvm totalyta	-128	-311	-29	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	223	199	229	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	26	35	-
Energikostnad per kvm totalyta	259	226	263	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,10	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Vi har höjt avgiften för 2024 samt att vi har en lägenhet i föreningen som ska säljas och pengarna vi får därifrån ska användas för att betala av delar av föreningens lån. Sen räknar vi med att räntorna för lånet kommer börja sänkas under 2024

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	22 999 996	-	-	22 999 996
Upplåtelseavgifter	1 337 655	-	-	1 337 655
Fond, yttre underhåll	84 600	-	42 000	126 600
Balanserat resultat	-5 898 101	-436 753	-42 000	-6 376 855
Årets resultat	-436 753	436 753	-318 367	-318 367
<b>Eget kapital</b>	<b>18 087 396</b>	<b>0</b>	<b>-318 367</b>	<b>17 769 030</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 334 854
Årets resultat	-318 367
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 000
<b>Totalt</b>	<b>-6 695 221</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	43 921
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 651 300</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	902 030	774 457
Övriga rörelseintäkter	3	38 804	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>940 834</b>	<b>774 460</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-672 881	-790 645
Övriga externa kostnader	9	-49 475	-77 443
Personalkostnader	10	-83 713	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 476	-169 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-975 545</b>	<b>-1 063 845</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-34 711</b>	<b>-289 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 733	1 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-286 389	-148 464
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 656</b>	<b>-147 369</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-318 367</b>	<b>-436 753</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-318 367</b>	<b>-436 753</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	26 714 629	26 865 649
Markanläggningar	13	149 190	153 810
Maskiner och inventarier	14	133 921	147 757
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 997 741</b>	<b>27 167 217</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 997 741</b>	<b>27 167 217</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 779	6 820
Övriga fordringar	15	206 703	320 703
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 482</b>	<b>327 523</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		23 231	22 709
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>23 231</b>	<b>22 709</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>235 713</b>	<b>350 233</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 233 454</b>	<b>27 517 449</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 337 651	24 337 651
Fond för yttre underhåll		126 600	84 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 464 251</b>	<b>24 422 251</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 376 855	-5 898 101
Årets resultat		-318 367	-436 753
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 695 221</b>	<b>-6 334 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 769 030</b>	<b>18 087 396</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 425 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 425 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 276 000	5 850 667
Leverantörsskulder		13 795	12 141
Skatteskulder		62 160	59 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	112 469	82 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 464 424</b>	<b>6 004 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 233 454</b>	<b>27 517 449</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-34 711</b>	<b>-289 385</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	169 476	169 472
Erhållen ränta	2 733	1 095
Erlagd ränta	-284 680	-148 861
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-147 182</b>	<b>-267 678</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 266	18 732
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 662	-23 195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-182 786</b>	<b>-272 140</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-182 786</b>	<b>-272 140</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>342 762</b>	<b>614 902</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>159 976</b>	<b>342 762</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fredriklundsvägen 3-7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	2,5 %
Fastighetsförbättringar	1,75 %
Maskiner och inventarier	5 %
Byggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	835 752	659 643
Hysesintäkter bostäder	61 056	58 152
Bredband	2 640	52 800
Pantsättningsavgift	2 583	3 864
Öres- och kronutjämnning	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>902 030</b>	<b>774 457</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	38 807	0
Övriga intäkter	-3	3
<b>Summa</b>	<b>38 804</b>	<b>3</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 275
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 244
Städning enligt avtal	38 220	37 110
Brandskydd	0	7 126
Myndighetstillsyn	0	1 890
Gårdkostnader	18 858	10 732
Gemensamma utrymmen	10 551	46 328
Sophantering	0	1 744
Fordon	0	9 256
Förbrukningsmaterial	43 436	16 561
<b>Summa</b>	<b>111 064</b>	<b>145 266</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	22 917	0
Tvättstuga	3 080	6 988
Trapphus/port/entr	4 739	0
Dörrar och lås/porttele	18 540	10 902
Värmeanläggning/undercentral	27 712	0
Ventilation	0	6 844
Elinstallationer	85 900	166 050
Garage/parkering	7 675	0
Vattenskada	0	14 750
<b>Summa</b>	<b>170 563</b>	<b>205 533</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	43 921	0
<b>Summa</b>	<b>43 921</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	183 217	171 100
Vatten	29 868	22 745
Sophämtning/renhållning	27 831	102 541
Grovsopor	0	1 219
<b>Summa</b>	<b>240 916</b>	<b>297 605</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	13 285	22 625
Tomträttsavgäld	56 358	82 800
Kabel-TV	4 372	6 742
Bredband	622	0
Fastighetsskatt	31 780	30 380
Korr. fastighetsskatt	0	-307
<b>Summa</b>	<b>106 417</b>	<b>142 240</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	483
Tele- och datakommunikation	9 149	5 003
Juridiska åtgärder	0	12 931
Inkassokostnader	512	149
Revisionsarvoden extern revisor	7 244	7 244
Styrelseomkostnader	0	765
Fritids och trivselkostnader	249	1 285
Föreningskostnader	3 972	0
Förvaltningsarvode enl avtal	22 464	21 840
Pantsättningskostnad	1 575	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 000
Administration	4 309	9 719
Konsultkostnader	0	14 258
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	767
<b>Summa</b>	<b>49 475</b>	<b>77 443</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	20 000
Löner till kollektivanst	23 700	0
Arbetsgivaravgifter	20 013	6 284
<b>Summa</b>	<b>83 713</b>	<b>26 284</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	285 939	148 162
Kostnadsränta skatter och avgifter	450	302
<b>Summa</b>	<b>286 389</b>	<b>148 464</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 233 901	28 233 901
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 233 901</b>	<b>28 233 901</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 368 252	-1 217 237
Årets avskrivning	-151 020	-151 015
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 519 272</b>	<b>-1 368 252</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>26 714 629</b>	<b>26 865 649</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
<b>Summa</b>	<b>25 600 000</b>	<b>25 600 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	185 000	185 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-31 190	-26 565
Årets avskrivning	-4 620	-4 625
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-35 810</b>	<b>-31 190</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>149 190</b>	<b>153 810</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	276 650	276 650
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>276 650</b>	<b>276 650</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-128 893	-115 060
Avskrivningar	-13 836	-13 833
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-142 729</b>	<b>-128 893</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>133 921</b>	<b>147 757</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	69 958	531
Klientmedel	0	100 985
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	120
Transaktionskonto	90 190	0
Borgo räntekonto	46 556	219 067
<b>Summa</b>	<b>206 703</b>	<b>320 703</b>



<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-01-28	4,87 %	2 925 334	2 925 334
SEB	2024-01-28	4,87 %	2 925 333	2 925 333
SEB	2024-02-28	1,01 %	500 000	500 000
SEB	2024-01-28	1,01 %	2 925 333	2 925 333
Summa			9 276 000	9 276 000
Varav kortfristig del			<b>9 276 000</b>	<b>5 850 667</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 276 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	2 536	827
Uppl kostnad arvoden	20 000	5 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	1 571
Förutbet hyror/avgifter	83 649	74 954
<b>Summa</b>	<b>112 469</b>	<b>82 352</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Alireza Ahmadi  
Styrelseledamot

---

Jim Rickard Ezelius  
Ordförande

---

Suzana Ivancewic Bonzart  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Rävisor  
David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 21:13

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.04.2024 22:30

DOCUMENT ID:

r1ZCCf-kWR

ENVELOPE ID:

BJeTRM-1bR-r1ZCCf-kWR

DOCUMENT NAME:

Brf Fredriklundsvägen 3-7, 769626-5516 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALIREZA AHMADI alireza.ahmadi@me.com	Signed Authenticated	19.04.2024 10:18 19.04.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/15) IP: 155.4.221.64
2. Jim Ezelius jim.ezelius@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 17:33 19.04.2024 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/27) IP: 176.10.136.115
3. Suzana Michelle Ivancewic Bonzart sanna@beaps.se	Signed Authenticated	22.04.2024 18:36 22.04.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/14) IP: 83.191.121.115
4. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	22.04.2024 21:13 22.04.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredriklundsvägen 3-7  
769626-5516**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriklundsvägen 3-7 för år 2023.

### *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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fredriklundsvägen 3-7 för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2024 21:12

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 18.04.2024 22:30

DOCUMENT ID:  
Hy0CGbkbR

ENVELOPE ID:  
H1aCz-y-R-Hy0CGbkbR

DOCUMENT NAME:  
rb Fredriklundsvägen 3-7.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	22.04.2024 21:12 22.04.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed