

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Friden
Org nr: 746000-2012



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Friden får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen 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 1936-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst beroende på pga högre kostnad främst för underhåll på fasaderna, men även högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 361 % till 255 %

I resultatet ingår avskrivningar med 15 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 933 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Friden 4 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Nobelvägen 93 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
13	7	8	28
Total tomtarea			763 m ²
Total bostadsarea			1 493 m ²
Årets taxeringsvärde			18 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			17 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Gemensam låneupphandling	Riksbyggen
Bredband	Owinit
Kabel-TV	B2 Bredband AB/Telenor AB
Städ/Fastighetservice	Bengtibus Fastighetservice

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 30 tkr och planerat underhåll för 15 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 (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 340 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av fönster	1980-talet
Omläggning av tak	1980-talet
Byte av kall- och varmvattenstammar	1998
Inrett torkrum samt vakt.rum	2000
Utbyte av el	2002
Ommålning trapphus	2002
Bredbandsinstallation	2006
Takrenovering	2006
Nytt styrelserum	2007
Byte av radiatorvent, cirk.pump	2013
installation brandlarm	2014
Relining	2019
Fasadrenovering	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation luftavfuktare	49 598
Fasadrenovering	2 941 325

Planerat underhåll	År	Kommentar
Undercentral, värmeledningar, radiatorer	2023	Enligt underhållsplan från SBC

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sandberg	Ordförande	2023
Robin Jämtgård	Sekreterare	2023
John Otto Nyström	Ledamot	2023
Alexander Alm	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Nyberg	Suppleant	2023
Jens Carlsson	Suppleant	2023
Petter Salenbäck	Suppleant	2023
Tove Johansson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Thörnblad	Lekmannarevisor	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering har skett och färdigställs under 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 10 %.

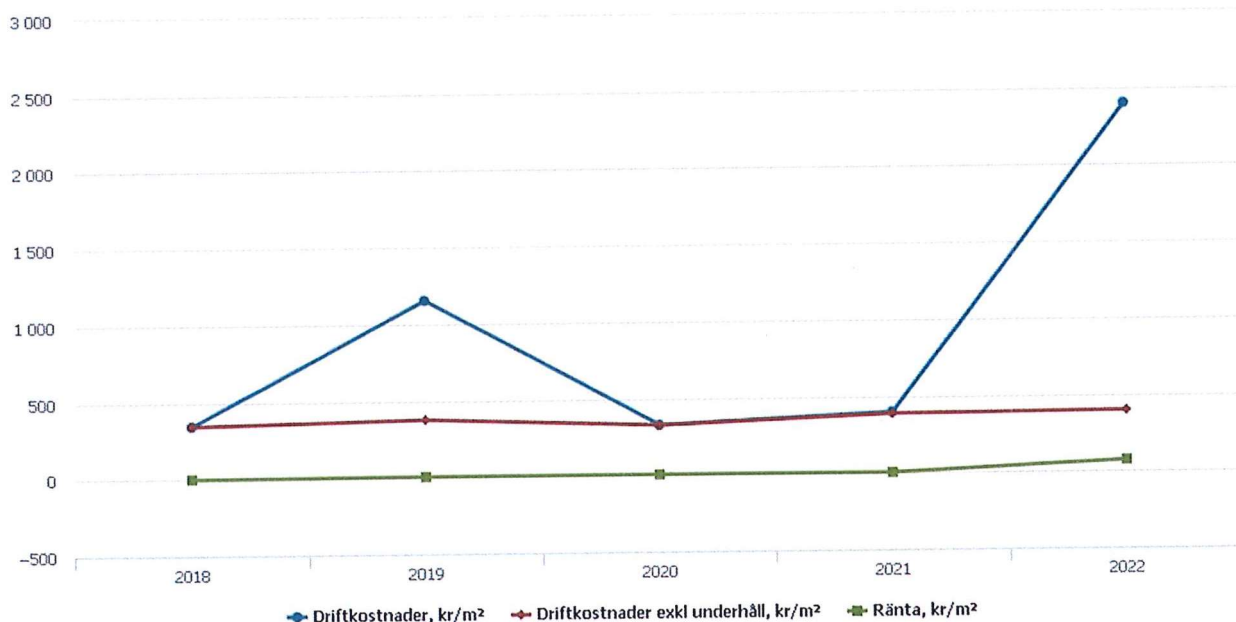
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % samt värmeavgiften med 20 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 466 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	946	913	913	913	800
Resultat efter finansiella poster	-2 947	162	269	-971	130
Årets resultat	-2 947	162	269	-971	130
Resultat exklusive avskrivningar	-2 933	214	327	-913	195
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 273	-126	277	-963	145
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	228	228	33	33	33
Balansomslutning	3 496	1 697	1 489	1 234	1 843
Kassaflöde, indirekt metod	1 812	257	298	-538	194
Soliditet %	-54	62	0	50	86
Likviditet %	255	361	366	271	504
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	466	443	443	443	417
Bränsletillägg, kr/m ²	150	150	150	150	107
Driftkostnader, kr/m ²	2 402	399	328	1 154	345
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	399	389	328	377	345
Ränta, kr/m ²	74	4	5	5	0
Underhållsfond, kr/m ²	0	251	33	0	343
Lån, kr/m ²	2 847	213	233	253	0



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	286 028	374 743	224 663	162 487
Disposition enl. årsstämmobeslut			162 487	-162 487
Reservering underhållsfond		339 920	-339 920	
Ianspråktagande av underhållsfond		-714 663	714 663	
Årets resultat				-2 947 421
Vid årets slut	286 028	0	761 893	-2 947 421

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	387 151
Årets resultat	-2 947 421
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-339 920
Årets ianspråktagande av underhållsfond	714 663
Summa	-2 185 528

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 185 528**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	945 684	912 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 864	93 764
Summa rörelseintäkter		1 026 548	1 006 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 586 147	-596 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 134	-84 963
Personalkostnader	Not 6	-106 769	-104 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-14 669	-51 758
Summa rörelsekostnader		-3 893 719	-838 066
Rörelseresultat		-2 867 171	168 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 829	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 079	-5 811
Summa finansiella poster		-80 250	-5 799
Resultat efter finansiella poster		-2 947 421	162 487
Årets resultat		-2 947 421	162 487

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	376 142	390 811
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		376 142	390 811
Summa anläggningstillgångar		376 142	390 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	2 503	3 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 277	60 928
Summa kortfristiga fordringar		66 780	64 800
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 052 665	1 241 035
Summa kassa och bank		3 052 665	1 241 035
Summa omsättningstillgångar		3 119 445	1 305 835
Summa tillgångar		3 495 587	1 696 646

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	286 028	286 028	
Fond för yttre underhåll	0	374 743	
Summa bundet eget kapital	286 028	660 771	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	761 894	224 663	
Årets resultat	-2 947 421	162 487	
Summa fritt eget kapital	-2 185 528	387 151	
Summa eget kapital	-1 899 500	1 047 922	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 860 000	0
Summa långfristiga skulder		3 860 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	390 000	317 500
Leverantörsskulder	Not 16	953 064	119 240
Skatteskulder	Not 17	2 571	5 121
Övriga skulder	Not 18	1 446	1 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	188 006	205 451
Summa kortfristiga skulder		1 535 087	648 725
Summa eget kapital och skulder		3 495 587	1 696 646

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 947 421	162 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	14 669	51 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 932 752	214 245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 979	-1 891
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	813 862	74 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 120 870	287 317
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 932 500	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 932 500	-30 000
Årets kassaflöde	1 811 630	257 317
Likvidamedel vid årets början	1 241 035	983 718
Likvidamedel vid årets slut	3 052 665	1 241 035
Uppllysning 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	Slutår
Standardförbättringar före 1998	Linjär	50	2039
Bredband	Linjär	15	Slutavskrivet
Styrelserum/Samlingslokal	Linjär	15	Slutavskrivet
Elinstallationer	Linjär	20	Slutavskrivet
Brandlarm	Linjär	5	Slutavskrivet
Rörbyte	Linjär	20	Slutavskrivet

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	695 088	661 992
Bränsleavgifter, bostäder	224 628	224 628
Vattenavgifter	25 968	25 968
Summa nettoomsättning	945 684	912 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	50 400	50 400
Övriga lokalintäkter	11 760	11 760
Övriga ersättningar	9 393	14 987
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-1
Övriga rörelseintäkter	9 306	16 618
Summa övriga rörelseintäkter	80 864	93 764

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 990 923	-15 177
Reparationer	0	-29 869
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 532	-40 852
Försäkringspremier	-20 407	-19 634
Kabel- och digital-TV	-79 896	-79 436
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 044	-37 618
Serviceavtal	-4 566	-5 225
Bevakningskostnader	0	-1 995
Förbrukningsinventarier	-18 264	-2 680
Vatten	-69 486	-65 105
Fastighetsel	-34 124	-28 004
Uppvärmning	-209 616	-209 857
Sophantering och återvinning	-41 413	-37 901
Förvaltningsarvode drift	-54 875	-23 100
Summa driftskostnader	-3 586 147	-596 453

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 925	-53 669
Arvode, yrkesrevisorer	-5 625	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 134	-10 583
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 487	-15 708
Representation	-1 625	-773
Kontorsmateriel	0	-500
Medlems- och föreningsavgifter	-2 000	-2 000
Konsultarvoden	-51 375	0
Bankkostnader	-47 310	-1 730
Övriga externa kostnader	-8 600	0
Summa övriga externa kostnader	-186 134	-84 963

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-31 768	-31 229
Lön till övrig personal	460	111
Styrelsearvoden	-50 100	-50 100
Sociala kostnader	-25 361	-23 674
Summa personalkostnader	-106 769	-104 892

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-4
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 669	-51 753
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-14 669	-51 758

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 809	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	12
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 829	12

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-111 079	-5 811
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 079	-5 811

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	324 450	324 450
Mark	125 550	125 550
Anslutningsavgifter	97 100	97 100
Tillkommande utgifter	1 529 888	1 529 888
	2 076 988	2 076 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 076 988	2 076 988

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-324 450	-324 450
Anslutningsavgifter	-97 100	-97 095
Tillkommande utgifter	-1 264 627	-1 212 873
	-1 686 177	-1 634 418

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-5
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 669	-51 754
	-14 669	-51 759

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-1 700 846** **-1 686 177****Restvärde enligt plan vid årets slut****376 142** **390 816****Varav**

Mark	125 550	125 550
Anslutningsavgifter	0	5
Tillkommande utgifter	250 592	265 261

Taxeringsvärden

Bostäder	18 800 000	17 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**18 800 000** **17 800 000***varav byggnader**11 800 000* *10 400 000**varav mark**7 000 000* *7 400 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	246 190	246 190
Installationer	35 965	35 965
	282 155	282 155
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 155	282 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-246 190	-246 190
Installationer	-35 956	-35 956
	-282 146	-282 146
Årets avskrivningar	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-246 190	-246 190
Installationer	-35 965	-35 965
	-282 155	-282 155
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 503	3 872
Summa övriga fordringar	2 503	3 872

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 820	20 407
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 981	13 981
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 413	19 974
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 063	6 566
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 277	60 928

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 204	1 204
Bankmedel	31 917	31 867
Transaktionskonto	3 019 544	1 207 964
Summa kassa och bank	3 052 665	1 241 035

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	4 250 000	317 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-310 000	-287 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-30 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 860 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-07-28	317 500,00	-310 000,00	7 500,00	0,00
SBAB	4,04%	2023-04-28	0,00	310 000,00	0,00	310 000,00
SBAB	3,31%	2032-02-12	0,00	4 000 000,00	60 000,00	3 940 000,00
Summa			317 500,00	4 000 000,00	67 500,00	4 250 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 310 000 kr, som också betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld 3 540 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	64 489	119 240
Ej reskontraförda leverantörsskulder	888 575	0
Summa leverantörsskulder	953 064	119 240

Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	2 571	5 121
Summa skatteskulder	2 571	5 121

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 446	1 413
Summa övriga skulder	1 446	1 413

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	9 552	9 594
Upplupna sociala avgifter	18 341	18 341
Upplupna räntekostnader	0	960
Upplupna elkostnader	6 044	2 421
Upplupna värmekostnader	29 221	34 373
Upplupna kostnader för renhållning	1 710	3 088
Upplupna revisionsarvoden	1 875	0
Upplupna styrelsearvoden	50 100	50 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 163	86 573
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 006	205 451

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 102 000	2 102 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Malmö 15/4 2023
Ort och datum

Maria Sandberg
Maria Sandberg
Ordförande

Robin Jämtgård
Robin Jämtgård

John Otto Nyström
~~John Otto Nyström~~ *avflyttad*
ersatts av suppleant
Jens Carlsson

Alexander Alm
Alexander Alm

Min revisionsberättelse har lämnats *25/4 2023*

Maria Thörnblad
Maria Thörnblad
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Friden.

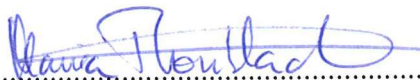
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Friden för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 25./4. 2023



Maria Thörnblad

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Friden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Friden i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

