



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

Brf Hemfrid 15

# Årsredovisning 2023



BkEC2kM4C-SkLR2yzNR

Årsredovisning för  
**Brf Hemfrid 15**  
769604-3400

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hemfrid 15 (769604–3400) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades och kungjordes på Bolagsverket 2019-08-05, 2019-08-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hemmet 8 i Stockholms kommun på adressen Fridhemsgatan 15. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten år 2000. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Byggnaden värms upp genom fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värde år är 1954.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	2097
3	lokaler, hyresrätt	372

Föreningens verksamhetslokaler omfattas av frivillig skattskyldighet.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar i form av en gästlägenhet som föreningens medlemmar kan hyra och en takterrass att boka.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Stämma och Styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 14 medlemmar.

Till nästa ordinarie stämma valdes då en styrelse bestående av sex (sex) ordinarie ledamöter och en (1) suppleant:

Fredrik Nilsson Ordförande  
Joakim Goksör Sekreterare  
Gabriel Andersson Ekonomiansvarig  
Nathalie Constantin Ledamot  
Martin Johansson Ledamot  
Tommy Andersson Ledamot  
Jasmin Yahya Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-23, på extrastämman deltog 10 medlemmar.

Under verksamhetsåret 2023 höll styrelsen 11 styrelsemöten, vanligtvis i början av varje månad och extra möten omedelbart inför och efter årsstämman. På mötena har det förts protokoll som har justerats och godkänts av styrelsen. Styrelsemötena handlade bland annat om att hantera:

- övergripande ekonomisk förvaltning, som amorteringar, låne- och avtalsförhandlingar
- avslut av projekt för stambyte i nedre våningsplanen
- kontroller av ventilation och uppvärmning
- ansökningar om inträde och utträde ur föreningen
- bokningar av gästrum
- beställning av hissreparation
- kontroller av städ- och fastighetstjänster utförda av underleverantörer
- ansökningar från medlemmar om större lägenhetsrenoveringar
- beslut om tillstånd för andrahandsuthyrningar
- ett fall av andrahandsuthyrning i strid med stadgarna (utan tillstånd)
- problem med en hyresgäst om inte betalat månadsavgifter
- hantering av vattenläcka i källaren

#### Revisorer

Revisor har varit Toresson Revision med Camilla Lindstaf som revisor.

#### Valberedning

Valberedningen har varit John Angelmo och Christina Senften.

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

År	Åtgärd	Kommentar
2022	Renovering tvättstuga	Renovering av tvättstuga och nya maskiner.
2022	Stambyte	Byte av stammarkällarutrymme och lokaler.
2019	Fjärrvärme	Utbyte av undercentral
2018	Målning av entrédörr	Underhåll av träpartier mot Fridhemsgatan
2017	Radonmätning	Uppmätta värden klart under gällande gränsvärde
2017	Nytt yttertak	Byte av takbeklädnad och anläggning av takterrass
2017	Renovering balkonger	Nya bottenplattor och nya balkongräcken
2017	Puts- och målningsarbete	Putsning av skadad fasad samt ommålning av hela huset
2017	Nya fönster	Avser lägenheterna på plan 1
2017	Ny entrédörr	Avser lokal Carnaby mot Drottningholmsvägen
2016	Energirådgivning	Energirådgivning från kommunen genomförd
2016	Avloppsledning källare	Besiktning och filmning av avloppsledning i källare. Byte av delar av rören
2016	Besiktning gasledningar	Besiktning samt uppmärkning och förbättring av gasledningar
2016	OVK	Genomförd men inte godkänd. Efterbesiktning i Mars 2018.
2015–16	Fönsterbyte	Avser lägenheterna på plan 2–8 samt 1 fönster lokal Espressoaren
2014	Nya termostater	Avser alla lägenheter, lokaler samt gemensamma utrymmen
2013	Nytt golv gästlägenhet	

2013	Korgkabel hiss	Ny hisswire
2012	Bredband Ownit	100 Mbit bredband till samtliga lägenheter. Avtalet omförhandlat 2017
2012	Hisskabel	Ny elkabel till hissen
2011	Ny entrédörr Espressobaren	Byte entrédörr samt byte av dörr till lokal
2010	Förråd och cykelrum	Nya förråd på vinden och nytt cykelrum i entrén
2009	Stambyte	Byte stammar aug-dec
2008	Renovering tvättstuga	
2007	Byte ytterdörrar	Ytterdörrar till samtliga lägenheter bytta till Daloc säkerhetsdörrar
2007	Nya postboxar	
2007	Nyinstallation hiss	Nytt maskineri till hiss
2006	El stambyte	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har inga större ekonomiska händelser ägt rum.

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-01 med 3 %. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften från och med den 2024-01-01.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 63 st, vid årets slut var antalet medlemmar 65 st.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Ekonomisk Service
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Städning	Maries Puts & Städ
Internetleverantör	Ownit
TV	Ownit/ComHem
Systematiskt Brandskyddsarbete	Fastighetsägarna Service Stockholm

## **Ekonomi**

### **Föreningens ekonomi & Lånen**

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god. Föreningens resultat för 2023 resulterade i, liksom de senaste åren, ett positivt resultat rensat för avskrivningar och andra ej kassaflödes påverkande poster.

Styrelsen tar löpande ansvar för en långsiktig förvaltning av fastigheten och föreningen har sedan tidigare en långsiktigt hållbar ekonomisk plan för underhåll. En policy för framtida avgifter antogs under 2017 så att utgifter för underhåll och investeringar täcks av avgifterna långsiktigt; denna policy har varit rådgivande i styrelsens beslut om avgiftsjusteringar.

De avgifter som bostadsrättsägarna betalar idag i Brf Hemfrid 15 är i det lägre spannet. Avgifterna inkluderar även bredband, varmvatten samt värme. Trots att inflation samt ränteläget förändrats snabbt senaste året är föreningens ekonomi god och med de flesta större investeringar gjorda så har styrelsen gjort bedömningen att föreningen har en långsiktigt hållbar ekonomi utan att öka avgiften inför 2024. Beslutet stärks också av att föreningen har flera kommersiella lokaler och att man under 2021 också sålde en tidigare hyresrätt vilket ytterligare stärkt föreningens ekonomi och senaste två åren amorterat 6 800 tkr på föreningens lån vilket sänkt räntekänsligheten markant.

Föreningens intäkter uppgick till 2 393 tkr (2 247 tkr), en ökning på 146 tkr. Ökningen beror främst på korrigeringar av hyror till våra lokalhyresgäster och beslutad avgiftshöjning från 2023-01-01.

Kostnaderna för drift och underhåll uppgick till -1 561 tkr (-1 501 tkr) och är 60 tkr högre än tidigare år, främst på grund av kostnader kopplade till energi.

Räntekostnaderna för långfristiga skulder 2023 uppgick till -362 tkr (-219 tkr) och påverkades i negativ riktning på grund av ökad Stibor-ränta.

Föreningens tillgångar i kassa, bank och kortfristiga placeringar minskade till 978 tkr (1 683 tkr) en minskning med 705 tkr. Minskningen kommer i huvudsak från amortering av föreningens lån och slutbetalning av stamreningen.

Anläggningstillgångar uppgick till 51 892 tkr (52 835 tkr) och har minskat med 943 tkr. Minskningen är främst på grund av planlagda avskrivningar.

Långfristiga skulder uppgick vid årsskiftet till 0 tkr (12 140 tkr) minskningen beror på omförhandling av lån som flyttas ifrån långsiktiga till kortsiktiga samt 800 tkr amortering.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 393	2 248	2 192	2 230
Resultat efter fin.poster (tkr)	-620	-612	-619	-138
Soliditet (%)	77,7%	76,4%	69,6%	66,3%

### Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	627	613	601	596
Skuldsättning per totalyta (kr)	4 444	4 757	7 108	7 124
Skuldsättning per brf yta (kr)	5 250	5 620	8 398	8 417
Sparande per kvm totalyta (kr)	127	206	154	305
Räntekänslighet (%)	8%	9%	14%	14%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	250	211	201	172
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	56	59	58	56

### Upplysning vid förlust

Årets förlust är driven av avskrivningarna (likt tidigare år), rensat för dom är resultatet positivt dvs det operativa resultatet och kassaflödet är positivt vilket innebär att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska antaganden

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 865 284	25 241 473	2 501 434		-8 824 409	-619 939	42 163 843
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			318 348		-318 348		
Balanseras i ny räkning					-619 939	619 939	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-986 600	986 600					-
Årets resultat						-619 500	-619 500
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 878 684</b>	<b>26 228 073</b>	<b>2 819 782</b>		<b>-9 762 696</b>	<b>-619 500</b>	<b>41 544 343</b>

**Totalt bundet eget kapital**  
51 926 539

**Totalt fritt eget kapital**  
-10 382 196

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-9 762 696
Årets resultat	-619 500
<b>Totalt</b>	<b>-10 382 196</b>

Avsättning till yttre fond	318 348
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-10 700 544
<b>Summa</b>	<b>-10 382 196</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 393 202	2 247 686
Övriga rörelseintäkter		33 917	1 140
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 427 119</b>	<b>2 248 826</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 561 702	-1 501 024
Övriga externa kostnader	4	-28 095	-51 305
Personalkostnader	5	-172 490	-158 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-943 188	-943 186
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-278 356</b>	<b>-405 384</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 475	4 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 619	-219 065
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-619 500</b>	<b>-619 939</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-619 500</b>	<b>-619 939</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-619 500</b>	<b>-619 939</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	51 848 453	52 791 641
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier installationer	7	-	-
Pågående arbeten		40 795	40 795
		<u>51 889 248</u>	<u>52 832 436</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>51 892 048</u>	<u>52 835 236</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		587 828	583 592
Övriga fordringar	8	208 184	943 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 784	48 595
		<u>831 796</u>	<u>1 575 872</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	10	772 829	742 783
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 604 625</u>	<u>2 318 655</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>53 496 673</u>	<u>55 153 891</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 106 757	49 106 757
Fond för yttre underhåll		2 819 782	2 501 434
		<u>51 926 539</u>	<u>51 608 191</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 762 696	-8 824 409
Årets resultat		-619 500	-619 939
		<u>-10 382 196</u>	<u>-9 444 348</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>41 544 343</u>	<u>42 163 843</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	3 900 000
		<u>-</u>	<u>3 900 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	11 340 000	8 240 000
Leverantörsskulder		101 239	308 620
Övriga kortfristiga skulder	12	86 453	79 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	424 638	462 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>11 952 330</u>	<u>9 090 048</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>53 496 673</u>	<u>55 153 891</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-278 356	-405 385
Avskrivningar		943 188	943 186
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-341 145	-214 554
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>323 687</b>	<b>323 247</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-4 236	-468 458
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		12 567	8 906
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-207 381	223 307
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-30 337	100 360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>94 300</b>	<b>187 362</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheten		-	-2 006 875
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-2 006 875</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-800 000	-6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-800 000</b>	<b>-6 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-705 700</b>	<b>-7 819 513</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 683 669</b>	<b>9 503 182</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>977 969</b>	<b>1 683 669</b>

### Kommentar

I balansräkningen har klientmedelskontot klassificerats som övrig fordran

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Värmecentral 25 år

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 354 889	1 325 083
Hyror	998 720	911 096
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 929	11 513
Övernattningslägenhet	28 664	-6
<b>Summa</b>	<b>2 393 202</b>	<b>2 247 686</b>

### Kommentar

I årsavgifterna ingår värme, vatten, internet (fiber) och kabel-tv (basutbud)

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	81 412	45 086
Städning	71 475	57 230
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 389	25 141
Trädgårdsskötsel	470	915
Snöröjning	-	14 555
Reparationer	26 003	30 665
EI	142 465	82 823
Uppvärmning	422 565	383 728
Vatten	73 213	72 134
Sophämtning	110 767	105 312
Försäkringspremie	33 926	43 416
Fastighetsavgift bostäder	74 683	71 393
Fastighetsskatt lokaler	121 160	121 160
Övriga fastighetskostnader	21 864	6 402
Kabel-tv/Bredband/IT	162 809	79 060
Förvaltningsarvode ekonomi	121 638	114 223
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 806	9 074
Panter och överlåtelser	10 669	11 474
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 239	1 086
Juridiska åtgärder	14 567	14 373
Övriga externa tjänster	22 582	8 124
	<b>1 561 702</b>	<b>1 297 374</b>
<b>Underhåll</b>		
Stambyte	-	66 861
Övrigt	-	136 789
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 561 702</b>	<b>1 501 024</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	7 961	7 490
Besiktning- och utredningskostnader	-	23 652
Revisionarvode	20 134	20 163
<b>Summa</b>	<b>28 095</b>	<b>51 305</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	131 251	120 754
Sociala kostnader	41 239	37 941
	<b>172 490</b>	<b>158 695</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 639 088	27 639 088
-Ombyggnad	22 856 927	20 850 052
Nyanskaffning ombyggnad	-	2 006 875
-Mark	14 581 574	14 581 574
	65 077 589	65 077 589
-Vid årets början	-12 285 948	-11 342 762
-Årets avskrivning enligt plan	-943 188	-943 186
	-13 229 136	-12 285 948
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 848 453</b>	<b>52 791 641</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	33 916 000	33 916 000
Mark	72 200 000	72 200 000
	<b>106 116 000</b>	<b>106 116 000</b>
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	12 116 000	12 116 000
	<b>106 116 000</b>	<b>106 116 000</b>

## Not 7 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	152 626	152 626
	152 626	152 626
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-152 626	-152 626
	-152 626	-152 626
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

## Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 044	2 799
Klientmedelskonto fastighetsägarna	205 140	940 886
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>208 184</b>	<b>943 685</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	35 784	48 596
	<b>35 784</b>	<b>48 596</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
E-kapitalkonto Handelsbanken	40 541	40 541
Checkkonto Handelsbanken	685 850	656 518
Förmånskonto Nordea	46 438	45 724
	<b>772 829</b>	<b>742 783</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea	2024-12-02	4,603%	7 440 000	-800 000	8 240 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,96%	1 940 000		1 940 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,96%	1 960 000		1 960 000
			<b>11 340 000</b>	<b>-800 000</b>	<b>12 140 000</b>
Kortfristig del av låneskuld			-11 340 000		-8 240 000
			-		<b>3 900 000</b>

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2024 redovisas som kortfristiga.



## Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	43 998	40 175
Skatteskulder	14 255	10 965
Hysesdepositioner	28 200	28 200
	<b>86 453</b>	<b>79 340</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	5 209	2 000
Värme och el	79 480	78 800
Vatten och avlopp	14 695	13 300
Styrelsearvode	119 000	119 000
Revisionarvode	20 000	20 000
Arbetsgivaravgift	37 380	37 380
Upplupna utgiftsräntor	29 490	24 647
Förutbetalda hyror och årsavgifter	119 384	166 961
	<b>424 638</b>	<b>462 088</b>

## Övriga noter

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm, \_\_\_\_\_

Fredrik Nilsson  
Styrelseordförande

Joakim Goksör  
Styrelseledamot

Nathalie Constantin  
Styrelseledamot

Tommy Andersson  
Styrelseledamot

Martin Johansson  
Styrelseledamot

Gabriel Andersson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_

Camilla Lindstaf  
Toresson Revision AB



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemfrid 15, org.nr 769604-3400.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hemfrid 15 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hemfrid 15 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska signatur

Camilla Lindstaf



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 14:33

SENT BY OWNER:  
Akrem Gemal · 27.05.2024 13:21

DOCUMENT ID:  
SkLR2yzNR

ENVELOPE ID:  
BkEC2kM4C-SkLR2yzNR

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2023+RB.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM GOKSÖR joakim.goksor@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:42 27.05.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/25) IP: 193.183.175.245
2. Gabriel Jan Sören Andersson gabrielandersson@outlook.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:47 27.05.2024 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/28) IP: 37.247.14.59
3. Nathalie Constantin-Toye nathaliec1812@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:52 27.05.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/18) IP: 37.247.14.58
4. TOMMY ANDERSSON tnj.andersson@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:57 27.05.2024 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/17) IP: 194.237.252.42
5. Sven Martin Johansson martin.johansson.89@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 14:24 27.05.2024 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/30) IP: 94.191.153.50
6. Fredrik Nilsson msf.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 14:26 27.05.2024 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/13) IP: 37.247.14.36
7. CAMILLA LINDSTAF camilla@toressonrevision.se	Signed Authenticated	27.05.2024 14:33 27.05.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/14) IP: 37.250.172.121

\* 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