

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fridhemsglantan

Org.nr. 769614-5106

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Fridhemsglantan

Org.nr. 769614-5106

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar fastigheten Andersberg 2:2 i Gävle Kommun, som består av 17 bostadsrättshus i 4 radhuslängor med en bostadsareal på 2 168 kvm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening, föreningen äger marken och har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen har under 2023 inte genomfört några större investeringar och skjutit på en del icke akuta insatser i föreningen på framtiden. Detta pga kraftigt stigande marknadsräntor som direkt påverkat föreningens kostnader för ränteutgifter vilket har medfört att styrelsen tvingats höja hyrorna för att kompensera för ökade ränteutgifter. Några enskilda kostnader utöver de löpande månatliga kostnaderna som kan nämnas är klippning av buskar och träd i området, montering av snörasskydd på enplanshusen, byte av två garageportmotorer, justering/sänkning av ett par brunnar och inköp av ett säkerhetsskåp.

Styrelse 2023

Jennie Helzenius ordförande

Mats Häggquist Kassör

Mikael Eriksson Sekreterare

Suppleanter

Mikael Edvarsson

Britta Rehn (Q1, Q2)

Johannes Ungman (Q3, Q4)

Firmatecknare

Jennie Helzenius och Mats Häggquist i förening.

Revisor

Mimmi Lind (Er Revision i Gävle AB)

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023

Styrelsen har under 2023 genomfört åtta protokollförda sammanträden.

Arvoden

Ersättning för ekonomisk förvaltning, 3000:- exklusive soc avg

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under 2023 skötts av Mats Häggquist.

Överlåtelse

Ingen lägenhetsöverlåtelse genomfördes under 2023.

Föreningens säte är i Gävle.

Brf Fridhemsglantan

Org.nr. 769614-5106

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter	1 190 488	1 073 148	1 073 148	1 073 148
Resultat efter finansiella poster	-141 122	-155 774	-28 400	-191 987
Soliditet (%)	62,11	62,02	61,88	61,69
Energikostnad per kvm	165,00	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	538	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	-	-	-
Sparande per kvm	54	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9119	-	-	-
Räntekänslighet	17	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är att räntekostnaderna har ökat från år till år. En annan faktor bakom det negativa resultatet är föreningens avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om man bortser från avskrivningar, visar föreningen ett positivt justerat resultat på 116 276 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	32 373 000	0	1 754 195	0	-1 082 998
Avsättning fond för yttre underhåll	0	0	250 000	0	-250 000
Årets resultat					-141 122
Belopp vid årets utgång	32 373 000	0	2 004 195	0	-1 474 120

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 332 998
Årets resultat	-141 122
	<hr/>
	-1 474 120

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-1 724 120
	<hr/>
	-1 474 120

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Fridhemsglätan

Org.nr. 769614-5106

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		1 190 488	1 073 148
Övriga rörelseintäkter		0	5 215
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 190 488</u>	<u>1 078 363</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-526 209	-613 723
Personalkostnader	2	-46 775	-36 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 398	-260 764
Summa rörelsekostnader		<u>-830 382</u>	<u>-910 929</u>
Rörelseresultat		360 106	167 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 616	409
Räntekostnader	4	-510 844	-323 617
Summa finansiella poster		<u>-501 228</u>	<u>-323 208</u>
Resultat efter finansiella poster		-141 122	-155 774
Resultat före skatt		-141 122	-155 774
Årets resultat		<u>-141 122</u>	<u>-155 774</u>

Brf Fridhemsglantan

Org.nr. 769614-5106

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

5

52 106 932

52 361 814

6

0

2 516

52 106 932

52 364 330

52 106 932

52 364 330

26 878

25 185

16 465

15 239

43 343

40 424

823 700

872 506

823 700

872 506

867 043

912 930

52 973 975

53 277 260

Brf Fridhemsglantan

Org.nr. 769614-5106

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

32 373 000

32 373 000

Fond för yttre underhåll

2 004 195

1 754 195

Summa bundet eget kapital

34 377 195

34 127 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 332 998

-927 224

Årets resultat

-141 122

-155 774

Summa fritt eget kapital

-1 474 120

-1 082 998

Summa eget kapital

32 903 075

33 044 197

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

12 055 642

5 270 774

Summa långfristiga skulder

12 055 642

5 270 774

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 715 132

14 715 132

Skatteskulder

52 836

50 626

Övriga skulder

10 375

10 375

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

236 915

186 156

Summa kortfristiga skulder

8 015 258

14 962 289

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 973 975

53 277 260

Brf Fridhemsglantan

Org.nr. 769614-5106

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		360 106	167 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		257 398	260 764
Erhållen ränta mm		9 616	409
Erlagd ränta		-510 844	-323 617
Betald inkomstskatt		2 210	2 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>118 486</u>	<u>107 030</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 919	-1 101
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-6 949 241	14 496 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-6 833 674</u>	<u>14 602 694</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		6 784 868	0
Amortering långfristiga lån		0	-14 715 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>6 784 868</u>	<u>-14 715 132</u>
Förändring av likvida medel		-48 806	-112 438
Likvida medel vid årets början		872 506	984 944
Likvida medel vid årets slut		<u>823 700</u>	<u>872 506</u>

Brf Fridhemsglántan

Org.nr. 769614-5106

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	208
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsparmen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal 2023 2022

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsearvode	36 400	33 556
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala kostnader	10 375	-114
Summa	46 775	36 442

Not 3 Drift- och underhållskostnader 2023 2022

El för belysning	21 856	26 562
Värme	35 082	33 743
Vatten och avlopp	65 437	61 039
Sophämtning	12 579	29 743
Snöröjning	78 214	62 031
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	27 013	26 333
Fastighetsförsäkringspremie	31 885	30 150
Fastighetsskötsel och förvaltning	124 785	246 652
Förbrukningsinventarier / förbrukningsmaterial	10 142	10 825
Bankkostnader	6 091	5 539
Datakostnader	8 520	1 989
Redovisningskostnader	7 500	6 875
Revisionsarvode	10 000	10 000
Bredband	60 767	62 242
	499 871	613 723

Not 4 Räntekostnader 2023 2022

Räntekostnader	510 844	323 617
----------------	---------	---------

Noter till balansräkningen

Brf Fridhemsglantan

Org.nr. 769614-5106

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	54 672 199	54 672 199
	Utgående anskaffningsvärden	54 672 199	54 672 199
	Ingående avskrivningar	-2 310 385	-2 055 503
	Årets avskrivningar	-254 882	-254 882
	Utgående avskrivningar	-2 565 267	-2 310 385
	Redovisat värde	52 106 932	52 361 814
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	0	3 822 000
	Byggnader	0	24 200 000
		0	28 022 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	111 290	111 290
	Utgående anskaffningsvärden	111 290	111 290
	Ingående avskrivningar	-108 774	-102 892
	Årets avskrivningar	-2 516	-5 882
	Utgående avskrivningar	-111 290	-108 774
	Redovisat värde	0	2 516

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	12 055 642	5 270 774
	Belopp som faller till amortering inom ett år: 215 132		
	Föreningens krediter löper enligt följande (231231):		
	Swedbank 7 000 000 kr (2757772591) 3,39 % 2026-12-22		
	Swedbank 7 500 000 kr (2950111175) 4,947 % 2024-02-28		
	Swedbank 5 270 774 kr (2950203956) 0,99 % 2025-03-25		

Lånen som löper ut under 2024, dvs totalt 7 500 000 kr anses som kortfristiga skuld. Dessa lån kommer att sättas om till nya lån med samma lånebelopp.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Brf Fridhemsglädan

Org.nr. 769614-5106

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

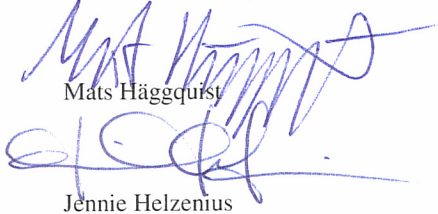
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

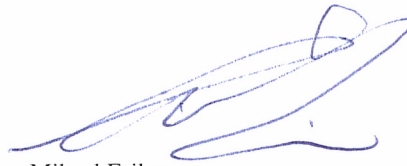
Gävle

240513



Mats Häggquist

Jennie Helzenius



Mikael Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2024



Mimmi Lind
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fridhemsglántan
Org.nr. 769614-5106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fridhemsglántan för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också 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 Fridhemsglántan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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

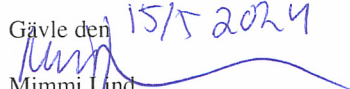
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 grundar 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.

Gävle den 15/5 2024

Mimmi Lind
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR