



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

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

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

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

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

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

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kolonisten 14 och byggår 1946, förvärvades 2010-12-17 och består av adresserna Fredsgatan 5-7 samt Duvgränd 1 i Sundbyberg. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 38 lägenheter, alla är bostadsrätter. Marken innehas med äganderätt. För uppvärmning är fastigheten ansluten till bergvärme.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 481 kvm, varav boytan uppgår till 2 112 kvm och lokalytan till 369 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 38 lägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>
5 st	25 st	8 st

Lokaler

Till fastigheten hör 5 affärslokaler och 1 lagerlokal som alla hyrs ut, samt 1 lokal för styrelsens arbete och föreningens årsmöten.

Kabel TV och bredband

Samtliga lägenheter är via Tele 2 anslutna till kabel-TV-nätet. Anslutningen medger telefonabonnemang, bredband 250/50 Mbit och digital mottagning av ett basutbud av TV-kanaler där kostnaderna är inkluderade i årsavgiften.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring som handläggs av Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB med samarbetspartner Folksam AB. Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal av försäkringen för bostadsrättstillägget som är inkluderad i årsavgiften. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel sker i egen regi och har i huvudsak utförts av medlemmarna Göran Ljungh och Bengt Karlsson. Föreningen har under året anlitat Fastum AB för den ekonomiska förvaltningen.

Genomförda åtgärder under året

- Gårdsstädning inklusive ansning av buskar
- Brandskyddskontroll
- Inköp av hjärtstartare som är finns i cykelrummet
- Iordningställande av ett minigym med dusch och toalett
- Iordningställande av ett arbetsrum (snickeri/målning etc)

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2023	Ny tvättmaskin installerad Duschkabin och toalett/handfat installerat i minigymet i källaren
2023	Fortsatt byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum, en stam kvar på Duvgränd
2022	Bytt ut en tvättmaskin och installerat ny avfuktare med värmepumpsteknik i torkrum Nya dörröppnare monterade i cykelgången
2021	Radonmätning med godkända värden
2020	Fasadrenovering: Ny puts och färgning, ommålning fönster utvändigt samt balkongplattor
2019	Installerat ny teknik för styrning av belysning Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2018-2020	Byte av tryckstammar (kall&varm) till badrum Energideklaration utförd
2017	Byggt om torkrum och installerat torkskåp, ny torktumlare i tvättstugan, bytt ut kodlåsen till portarna, bytt till LED-belysning i trapphus och källare
2016	Installerat bergvärme istället för fjärrvärme
2013-2015	Byte av köksstammar Duvgränd 1 / Fredsgatan 5
2013	Ommålning utvändigt av samtliga fönster på fastigheten Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2012	Omläggning av yttertaket
2011	Renovering av tvättstuga
2009	Radonmätning utförd med låga värden
2008	Energideklaration utförd Elstigar utbyta i fastigheten, elledningar/säkringsskåp utbyta i lägenheterna

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-09. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-07.

Styrelse

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden och vidare haft fortlöpande kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter. Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mattias Karlsson	Ledamot, ordförande	Vald: 2024
Göran Ljungh	Ledamot, kassör	Vald: 2013
Sanne Norgren	Ledamot, sekreterare	Vald: 2023 till 2024-09-24
Anton Falk	Ledamot, justerare	Vald: 2023
Bengt Karlsson	Ledamot, fastighetskötare	Vald: 2010
Maria Montague	Suppleant, tjänstgörande som sekreterare from 2024-10-29	
Anna Ask		

Revisor

Jonas Lind Bertéusen	Externrevisor	Rävisor AB 556781-1616
----------------------	---------------	------------------------

Valberedning

Filip Rydberg och Jacob Brauer

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-15 i styrelselokalen Duvgränd 1.
Extra föreningsmöte avhölls 2024-06-19 i styrelselokalen Duvgränd 1.

Information och kommunikation

Skriftlig information mailas ut till medlemmarna (info delas ut till medlemmar utan mailadress), 2024 delades 3 st. informationsblad ut. Information om städdagar och dylikt anslås även på föreningens anslagstavlor i uppgångarnas entréplan. Föreningen är ansluten till "Bostadsrätterna Sverige". Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

Avtal

För hissen har föreningen ett serviceavtal med Elevate Stockholm AB, för städning av trapphus finns avtal med Optimal Service AB och för bergvärmen finns serviceavtal med Energipartner AB.

Andrahandsuthyrningar

En ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit under året. Föreningen har ingen andrahandsuthyrning vid årets slut.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand eller att avgiften för andrahandsuthyrning (10% av pbb per år) inte betalats i tid enligt bostadsrättslagens bestämmelser.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senaste årsskiftet 2019/2020 genom en sänkning med 10%, ingen planerad avgiftshöjning under 2025.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Just nu är det planerade underhållet att fortsätta att byta ut trycksatta ledningsstammar (varm-kallvatten) i fastigheten. Detta kommer inte att ha någon påverkan på årsavgifterna då kostnaden för detta finansieras genom sparade reserver.

Finansiering av framtida underhåll

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll, samtidigt som pågående underhåll finansieras av sparade reserver. Reserverna placeras för närvarande delvis på räntebärande bankkonton.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån på 2 mkr kommer att lösas 2025-03-30, skuldsättningsgraden uppgår nu till 4 % av taxeringsvärdet.

Vid föreningens bildande uppgick skuldsättningsgraden till 35 % av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 51 962 tkr, varav markvärde 24 825 tkr och byggnaderna 27 137 tkr.

Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet. För 2025 uppgår fastighetsavgiften till 1 724 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler som f. n är 2 762 tkr.

Styrelsen för Brf Fredsduvan 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 49 (49) medlemmar. Under året har 9 (5) bostadsrätter bytt ägare, 12 (6) medlemmar har därav beviljats utträde och 15 (6) personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 52 (49) medlemmar.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	1 327	1 301	1 313	1 292
Resultat efter finansiella poster tkr	154	-34	83	113
Soliditet (%)	95	95	90	90
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	365	361	365	365
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 427	1 414	1 287	1 253
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	806	806	1 612	1 612
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	947	947	1 933	1 933
Belåningsgrad % av tax-värde	4	4	8	9
Sparande per kvm (kr/kvm)	216	173	195	186
Räntekänslighet (%)	3	3	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	133	110	111
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58	58	58	58
Underhållsöverskott i tkr	492	429	484	461

Bostadsrättsyta 2 112 kvm, lokalyta 369 kvm och total byggnadsyta 2 481

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Hyror lokal kr/kvm

Förenings totala lokalyror dividerat med lokalyta.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Förenings totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Underhållsöverskott tkr

Årets resultat, avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 637	9 797	300	-4 201	-34	40 499
Disposition av föregående års resultat:			0	-34	34	0
Årets resultat					154	154
Belopp vid årets utgång	34 637	9 797	300	-4 235	154	40 653

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 235 024
årets vinst	154 463
	-4 080 561

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	155 886
Nyttjande ur fond för yttre underhåll	-75 970
i ny räkning överföres	-4 160 477
	-4 080 561

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 327 158	1 301 043
Övriga rörelseintäkter		0	3 424
Summa rörelseintäkter	1	1 327 158	1 304 467
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-866 066	-842 375
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-99 290	-165 554
Personalkostnader	7	-64 655	-59 006
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-306 602	-306 602
Summa rörelsekostnader		-1 336 613	-1 373 537
Rörelseresultat		-9 455	-69 070
Finansiella poster			
Ränteintäkter		186 718	63 014
Räntekostnader		-22 800	-28 203
Summa finansiella poster		163 918	34 811
Resultat efter finansiella poster		154 463	-34 259
Årets resultat	8	154 463	-34 259

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 765 108	38 071 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	1 200
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	10	510 654	282 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 302	65 220
Summa kortfristiga fordringar		561 956	349 215
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 551 222	4 365 802
Summa omsättningstillgångar		5 113 178	4 715 017
SUMMA TILLGÅNGAR		42 878 286	42 786 727

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

44 434 448

44 434 448

Fond för yttre underhåll

299 475

299 969

Summa bundet eget kapital

44 733 923

44 734 417

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 235 024

-4 201 259

Årets resultat

154 463

-34 259

Summa fritt eget kapital

-4 080 561

-4 235 518

Summa eget kapital

40 653 362

40 498 899

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

2 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 000 000

0

Förskott från kunder

50 000

0

Leverantörsskulder

37 299

88 959

Skatteskulder

6 169

4 611

Övriga skulder

0

50 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

131 456

144 258

Summa kortfristiga skulder

2 224 924

287 828

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 878 286

42 786 727

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	154 463	-34 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	306 602	306 602
Betald skatt	-1 696	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

459 369 272 343

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 200	-1 200
Förändring av kortfristiga fordringar	13 918	-3 500
Förändring av leverantörsskulder	-51 660	67 736
Förändring av kortfristiga skulder	1 987 198	-2 008 337

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 410 025 -1 672 958

Finansieringsverksamheten

Amortering	-2 000 000	0
Inbetalda insatser	0	710 552
Upplåtelseavgifter	0	2 339 448

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 000 000 3 050 000

Årets kassaflöde

410 025 1 377 042

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 4 637 677 3 260 636

Likvida medel vid årets slut

5 047 702 4 637 678

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	4-5% / 20-25 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder*	771 315	761 954
Hysesintäkter, lokaler	526 409	495 080
Hysesintäkter, bostäder	0	13 037
Avgift andrahandsupplåtelse	875	3 938
Övriga fakturerade kostnader	1 341	0
Deb. fastighetsskatt (motsvaras av kostnad)	26 709	26 709
Övr ers. och intäkt	510	3 750
	1 327 159	1 304 468

* I årsavgiften ingår kabel tv och bredband.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2024	2023
Städning grundavtal	38 000	38 000
Hiss besiktning	2 085	2 026
Hiss serviceavtal	3 798	3 798
Städdagar kostn i samband med	1 816	1 960
Övriga serviceavtal	1 058	0
	46 757	45 784

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Nycklar o lås	2 499	1 135
	2 499	1 135

Not 4 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Underhåll tvättstuga	16 625	1 046
Underhåll värme	45 479	0
Underhåll av gem utrymmen	5 116	4 829
Underhåll källarutrymmen	0	638
Underhåll VA	0	137 505
Underhåll portar	0	3 612
Underhåll gräsytor	8 750	8 750
	75 970	156 380

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	276 526	215 386
Vatten- och avlopp	141 894	115 228
Sophämtning, grovsopor	72 683	69 249
Fastighetsförsäkring	54 137	48 853
Kommunikation	106 040	102 358
Fastighetsavgift/ skatt	89 560	88 002
	740 840	639 076

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode extern revisor	12 745	16 955
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 890	2 694
Ek förvaltning grundavtal	63 704	61 852
Övriga förvaltningskostnader	1 600	20 734
Tidning/tidskrift/facklitterat	0	689
Medlem/föreningsavg	5 760	5 760
Förbrukningsmaterial	11 941	300
Mäklrarvoden	0	50 000
Bredband (föreningens eget)	1 650	2 190
Annonsering	0	4 380
	99 290	165 554

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2024	2023
Styrelsearvode	52 499	48 300
Sociala avgifter på arvoden	12 156	10 706
	64 655	59 006

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och behöver visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2024	2023
Årets resultat	154 463	-34 259
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	306 602	306 602
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	30 491	156 380
Underhållsöverskott	491 556	428 723

Byggnadsytan är 2 481 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 216 kr/kvm (173 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 100 635	41 100 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 100 635	41 100 635
Ingående avskrivningar	-3 028 925	-2 722 323
Årets avskrivningar	-306 602	-306 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 335 527	-3 028 925
Utgående redovisat värde	37 765 108	38 071 710
Taxeringsvärden byggnader	27 137 000	27 137 000
Taxeringsvärden mark	24 825 000	24 825 000
	51 962 000	51 962 000
Bokfört värde byggnader	21 358 335	21 664 937
Bokfört värde mark	16 406 773	16 406 773
	37 765 108	38 071 710

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på skattekonto	14 174	10 920
Avräkningsfordran på Fastum	420 023	271 875
Avräkn fordr annan förvaltare	76 457	0
	510 654	282 795

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	1,14	2025-03-30	2 000 000	2 000 000
			2 000 000	2 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	2 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Styrelsen planerar att lånet kommer lösas vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	76 457	75 999
Upplupen revisionskostnad	15 000	15 855
Upplupna räntor	3 800	3 800
Övr uppl kostn och förutb int.	36 200	48 604
	131 457	144 258

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Sundbyberg

Mattias Karlsson
Ordförande

Bengt Karlsson

Göran Ljungh

Anton Falk

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Lind Bertéusen
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Fredsduvan_15.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 11:57:09

Dokumentet är undertecknat av:

	ANTON FALK (19950919XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 20:14:06
	BENGT KARLSSON (19510419XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 11:39:56
	JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2025-04-23 11:57:09
	Göran Ljungh (19530519XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 19:03:32
	JOHAN MATTIAS KARLSSON (19720103XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 20:16:10



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Fredsduvan_15.pdf (942133 byte)

AAE3E76602208D380D6F5A8F32D84477FA833EEFD5398D44EB71A9A3CC14CFF0CE71C51EC1CD6D5906B8
81CE28339586C126E9B678B2C0E446A6C5E1165A9FE8

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredsduvan 15, org.nr 769621-0652

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsduvan 15 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga fel, oavsett om dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att uttala en slutsats om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Revisionens omfattning En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi har undersökt, på prov, underlag för belopp och annan information, bedömt de redovisningsprinciper som tillämpats samt styrelsens uppskattningar vid upprättandet av årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2024 och av dess resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna.

Rapport om andra krav enligt lagar och stadgar

Utöver revisionen av årsredovisningen har vi även granskat förslaget till disposition av föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för år 2024.

Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition av föreningens resultat och förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till resultatdisposition och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Uttalanden Vi tillstyrker –

- att föreningsstämman disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen; och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övrig anmärkning

Föreningen saknar en uppdaterad flerårsunderhållsplan. Vi rekommenderar styrelsen att ta fram och fastställa en sådan plan, vilken sedan kan ligga till grund för avsättningen till fonden för yttre underhåll.

Stockholm, 16 april 2025

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

Rävisor AB