



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fritid 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fritid 4 med säte i Mariestad org.nr. 769605-5206 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Insekten 25	2000-03-17	1972
Insekten 26	2000-03-17	1972

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8549
Totalt 128 objekt		8549

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 30 st 2 rok, 60 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansætning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tore Svendsen	Ordförande	2021-05-10	2023-04-06
Hoholm, Remi	Ordförande	2023-04-06	
Tony Haesken	Ledamot	2022-05-24	
Ingunn Berglund Kristoffersen	Ledamot	2019-04-18	2023-04-06
Anne Aarre	Ledamot	2022-05-24	
Roar Wang	Ledamot	2023-04-06	
Kjell-Eirik Jørgensen	Ledamot	2023-04-06	
Einar Berg	Ledamot	2019-04-18	2023-04-06
Tommy Ahl	Suppleant	2022-05-24	
Rolf Egeland	Suppleant	2023-04-06	
Oddbjørn Mikkelsen	Suppleant	2022-05-24	2023-04-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Remi Hoholm, Tony Haesken, Anne Aarre, Tommy Ahl samt Rolf Egeland. Roar Wang avsade sig uppdraget under räkenskapsåret och Rolf Egeland har i egenskap av suppleant ersatt den samme.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell-Eirik Jørgensen och Remi Hoholm

Revisorer har varit: Johanne Tegner med Anne Berglund som suppleant valda av föreningen, samt Peter Rosengren, Lorika Revision AB.

Valberedning har varit: Ole Kristian Berg, Laila Schouten, Patrik Döring samt Nils Hansen, valda vid föreningsstämman. Patrik Döring har varit sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-06. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar var av 7 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-30.

Det ble avholdt 9 styremøter av sittende styre og 2 medlemsmøter dette året. Styremøtene ble avholdt på Messenger i tillegg til de fysiske styremøtene og dette fungerer veldig bra.

I 2023 har vi klart å holde uteområdene i god stand takket være de fastboende og feriefolkene som har vært her. Styret takker for god innsats.

Hjertestarter er flyttet til oppgang 23 med skilt på døren og det er blitt gitt tydelig informasjon til beboerne.

Trimrommet i blokk 2 er ryddet. Dette rommet er nå til vinterlagring for den nye utegrillen som til vanlig skal stå utenfor blokk 1. I tillegg skal de nye utestolene som ble kjøpt inn stå her om vinteren. Gassflasker til grillen skal også stå her. Døren er merket med " Gassflasker". Det er laget ny grillplass foran blokk 1 med støpt sokkel til grillen.

På vaskerommet skal bruker skrive seg på liste, kvittere og legge penger i postkasse. På veggen utenfor vaskerommet skal det brukes sylindere med leilighetsnummer på tavlen når man setter seg opp på vaskeliste.

Bobiler / campingvogner har fått egne plasser på nedre parkeringsplass. Alle parkeringsplasser er oppmerket og nye skilt er satt opp for handicapparkering. Forøvrig er alle parkeringsplasser + tennisbanen markert opp på nytt. Betaling av strøm til bobiler / campingvogner gjeninnføres med kr. 50.- pr/døgn.

Det er blitt satt opp nye skilt for begrenset kjørehastighet gjennom området ved begge innkjøringene.

Utredning av nye garasjer på nedre parkeringsområde er igangsatt.

Markiser. Informasjon er hengt opp ved alle oppganger og utdelt på medlemsmøtet.

Det er blitt lagd ny webside.

Prosjektet med ny taktekkning av alle 4 blokkene er satt i gang med besiktning og innhenting av anbud.

De flotte sosiale sammenkomstene har blitt tatt godt vare på og arrangert av velferdskomiteen. Mye god mat og hyggelige samtaler.

Det er kjøpt og montert dørstoppere på alle ytterdører.

Det er undersøkt mulighet for trappeheis i blokk 1. Heisen er montert på beboers bekostning og styret avventer siste godkjenning før bruk.

Vi har byttet bankforbindelse fra Nordea til HSB. Det er blitt gitt god og grundig informasjon til beboerne.

3 personer som gikk bort i 2023. Det var: Steinar Hjelmås, Per Sandnes og Paul Henry Rangvald Johansen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Relineing av stammar.
2019	Nya fönster.
2021	Nya ytterdörrar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Omläggning av tak samt ommålning av fasader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 10 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	138	110	122	136	110
Skuldsättning, kr/kvm	468	497	526	556	585
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	468	497	526	556	585
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	166	170	160	154	157
Årsavgifter, kr/kvm	453	441	427	414	403
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	97
Totala intäkter, kr/kvm	460	444	431	418	415
Nettoomsättning, tkr	3 930	3 784	3 687	3 570	3 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	930	455	64	496	-246
Soliditet, %	64	61	58	58	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	0	0
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 831 000	0	0	4 831 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 057 291	0	560 835	2 618 126
S:a bundet eget kapital, kr	6 888 291	0	560 835	7 449 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	682 226	454 769	-560 835	576 160
Årets resultat, kr	454 769	-454 769	930 164	930 164
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 136 995	0	369 329	1 506 324
S:a eget kapital, kr	8 025 286	0	930 164	8 955 450

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 606 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 165 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 136 995
Årets resultat, kr	930 164
Reservation till underhållsfond, kr	-606 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 165
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 506 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 506 324

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 930 060	3 783 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 859
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 930 060	3 794 372
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 257 104	-2 357 246
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 165	-285 386
Övriga externa kostnader	Not 6	-320 634	-305 178
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-119 741	-124 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-200 383	-202 720
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 943 028	-3 275 299
RÖRELSERESULTAT		987 032	519 073
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 766	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 634	-64 380
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-56 868	-64 304
ÅRETS RESULTAT		930 164	454 769

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		930 164	454 769
Reservering till fond för yttre underhåll		-606 000	-560 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		45 165	285 386
Överföring till balanserat resultat		369 329	180 155

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 074 705	8 258 115
Inventarier och installationer	Not 10	0	16 974
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 074 705</u>	<u>8 275 089</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 074 705</u>	<u>8 275 089</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		41 536	54 344
Kundfordringar		0	11 820
Avräkningskonto HSB		2 296 077	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	94 864	86 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 080	77 018
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 531 557</u>	<u>229 653</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	3 381 633	4 713 731
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 381 633</u>	<u>4 713 731</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 913 190</u>	<u>4 943 384</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 987 895</u>	<u>13 218 472</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Upplåtelseavgifter	4 831 000	4 831 000
Fond för yttre underhåll	2 618 126	2 057 291
Summa bundet eget kapital	7 449 126	6 888 291
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	576 160	682 226
Årets resultat	930 164	454 769
Summa fritt eget kapital	1 506 324	1 136 995
Summa eget kapital	8 955 450	8 025 286
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	4 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 000 000	250 000
Leverantörsskulder	416 478	454 983
Aktuell skatteskuld	Not 15	18 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	55 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	541 584
Summa kortfristiga skulder	5 032 445	1 193 186
Summa skulder	5 032 445	5 193 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 987 895	13 218 472

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	987 032	519 073
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	200 383	202 720
	<u>1 187 415</u>	<u>721 794</u>
Erhållen ränta	3 766	76
Erlagd ränta	-60 634	-64 380
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 130 547</u>	<u>657 490</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 827	-72 079
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	89 259	17 977
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 213 979</u>	<u>603 388</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	963 979	353 388
Likvida medel vid årets början	4 713 731	4 360 343
Likvida medel vid årets slut	<u>5 677 710</u>	<u>4 713 731</u>
	963 979	353 388

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificering sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.


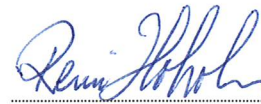
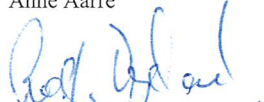
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 875 550	3 769 708
Årsavgiftsbortfall bostäder	-54	-17
Övriga primära intäkter och ersättningar	54 564	13 822
	<u>3 930 060</u>	<u>3 783 513</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	10 859
	<u>0</u>	<u>10 859</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-31 064	-287 725
El	-138 941	-134 839
Uppvärmning	-1 049 385	-995 462
Vatten	-231 352	-321 859
Renhållning	-87 709	-85 380
Bevakningskostnader	-19 594	-18 095
TV, bredband, iptelefoni	-14 880	-14 848
Serviceavtal	-11 988	-2 450
Förvaltningskostnader	-278 193	-163 083
Försäkringar	-120 941	-112 778
Fastighetsskatt	-205 342	-196 382
Övriga driftskostnader	-67 716	-24 346
	<u>-2 257 104</u>	<u>-2 357 246</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-45 165	-285 386
	<u>-45 165</u>	<u>-285 386</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 250	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-229 353	-232 824
Kontorsutrustning och -material	-441	-639
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-147	-1 672
Konsulter	-36 338	0
Förbrukningsinventarier	-28 261	-55 416
Stämma och styrelse	-14 844	-3 752
	<u>-320 634</u>	<u>-305 178</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-100 000	-100 000
Vicevärdsarvode	0	-5 000
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-10 516	-15 269
Utbildning	-6 225	0
	<u>-119 741</u>	<u>-124 769</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-183 409	-185 746
Installationer och inventarier	-16 974	-16 974
	<u>-200 383</u>	<u>-202 720</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 417 529	11 417 529			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 126 000	1 126 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 543 529	12 543 529			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 285 414	-4 099 668			
Årets avskrivningar byggnader	-183 409	-185 746			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 468 824	-4 285 414			
Utgående redovisat värde	8 074 705	8 258 115			
Redovisade värden byggnader	6 948 705	7 132 115			
Redovisade värden mark	1 126 000	1 126 000			
Fastighetsbeteckning: Mariestad, Insekten 25 och 26					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	58 000 000	18 000 000	76 000 000	76 000 000
Lokaler	1972	0	195 000	195 000	195 000
		58 000 000	18 195 000	76 195 000	76 195 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		8 092 000	8 092 000		
varav i eget förvar		-3 092 000	-3 092 000		
Summa ställda säkerheter		5 000 000	5 000 000		
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	480 903	480 903			
Utgående anskaffningsvärden	480 903	480 903			
Ingående avskrivningar	-463 929	-446 955			
Årets avskrivningar	-16 974	-16 974			
Utgående avskrivningar	-480 903	-463 929			
Utgående redovisat värde	0	16 974			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	79 864	71 471			
Övriga kortfristiga fordringar	15 000	15 000			
	94 864	86 471			


	2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 080	77 018		
	<u>99 080</u>	<u>77 018</u>		
Not 13 BANK				
Nordea	3 381 633	4 713 731		
	<u>3 381 633</u>	<u>4 713 731</u>		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>amortering</u>
Swedbank Hypotek AB	1,47%	2024-10-25	4 000 000	250 000
			<u>4 000 000</u>	<u>250 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				4 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>4 000 000</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 750 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	18 947			9 987
	<u>18 947</u>			<u>9 987</u>
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder	55 436			21 798
	<u>55 436</u>			<u>21 798</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	32 500	0
Upplupna sociala avgifter	3 318	0
Upplupna räntekostnader	10 290	10 933
Förutbetalda årsavgifter och hyror	444 838	434 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 638	11 200
	541 584	456 418

Mariestad 2024-03-10


Anne Aarre
Kjell-Eirik Jørgensen
Remi Hoholm
Rolf Egeland
i egenskap av suppleant
Tony Hæskén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-11

Johanne Tegner
Revisor vald av föreningsstämman
Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fritid 4, org. nr 769605–5206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fritid 4 för år 2023.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 på 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fritid 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Marlestad den 11/3 -2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

07.03.24

Johanne Tegner
Den föreningsvalda revisorn

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.