



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fotografen 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fotografen 1 med säte i Trollhättan org.nr. 769625-5111 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nohab 9	2013-11-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2970
32	carportplatser	0
11	p-platser	0
Totalt 75 objekt		2970

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Föreningens fastighet Nohab 9 är belägen på adresserna Dieselloksgatan 3 och 5 i Trollhättan. På fastigheten finns 2 st bostadshus i 8 st våningar med 1 st trappuppgång.

Varje lägenhet garanteras en carportparkeringsplats, alla carportplatserna utom 3 st har laddboxar.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trollhättan Nohab GA:9	G:A		1 / 3	Ytskikt mur
Trollhättan Nohab GA:7	G:A		8 / 12	Carportar
Trollhättan Nohab GA:6	G:A	717914-3115	1 / 6	Naturområde med tillhörande damm.
Södra Innovatum	Samfällighet	717919-0272	32 / 245	Parkering, Gångväg
Trollhättan Nohab GA:10	G:A		1 / 2	Parkering, Dagvatten, Belysning, Plantering
Trollhättan Nohab GA:8	G:A		8 / 22	Köryta, Dagvatten, Plantering

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Bo Bengtsson	Ordförande
Camilla Bertilsson	Vice ordförande
Ulrika Karlsson	Sekreterare
Johan Svalbacke	Ledamot
Stefan Hasselqvist	Ledamot
Yvonne Tellskog	Suppleant
Peter Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bo Bengtsson, Camilla Bertilsson, Ulrika Karlsson, Johan Svalbacke, Stefan Hasselqvist, Yvonne Tellskog och Peter Johansson.

Firman tecknas två i förening av Bo Bengtsson, Camilla Bertilsson, Ulrika Karlsson, Johan Svalbacke och Stefan Hasselqvist.

Revisorer har varit Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit Jan-Olof Benjaminsson (ordförande) och Kent Adolfsson, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-16 med anledning av stadgebyte. Träder ikraft när de är registrerade av Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Föreningen har 2 lån för andelstal kapital öppna för frivilligt kapitaltillskott i samband med att lånens bindningstider löper ut.

Ekonomi:

Föreningen har två andelstal, andelstal drift och andelstal kapital.

En höjning med 9 % på andelstal drift gjordes senast 2024-01-01 och en höjning med 121,2 % på andelstal kapital gjordes senast 2024-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgifterna el-, kall- och varmvatten samt konsumtionsavgiften elförbrukning laddboxar. På dessa avgifter tillkommer moms.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024

Efter en avsättning till yttre fond med 480 500 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 156 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 6 325 kr.

Föreningen är befriad från kommunal avgift på bostäder tom år 2029.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Utemiljö.
2019	Porttelefoner.
2019	Robotgräsklippare.
2019	Brytskydd och magnetvredcylindrar.
2020	Laddboxar.
2021	Displaytavlor.
2021	Målning av dörrar utvändigt.
2021	Refug och markparkering.
2022	Målning trapphus.
2022	Imkanalrensning.
2023	Montering ny linjeskapare.

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

Årtal	Ändamål
2025	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlem.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	154	152	148	168
Skuldsättning, kr/kvm	4 588	4 682	4 811	5 075
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 588	4 682	4 811	5 075
Räntekänslighet, %	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	193	160	164	138
Årsavgifter, kr/kvm	589	547	540	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	658	610	595	583
Nettoomsättning, tkr	1 953	1 813	1 768	1 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	-228	-286	-235	-158
Soliditet, %	84	84	84	83

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen av avskrivningar som inte ännu täcks av årsavgifterna. Föreningen har haft ett positivt kassaflöde som har täckt årets löpande utgifter enligt stadgekravet. Framtida ekonomiska åtaganden bedömer föreningen inte kommer att påverkas.

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	66 585 000	0	0	66 585 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 800 000	0	0	10 800 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 206 550	0	480 500	2 687 050
S:a bundet eget kapital, kr	79 591 550	0	480 500	80 072 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 493 538	-285 883	-480 500	-4 259 921
Årets resultat, kr	-285 883	285 883	-227 794	-227 794
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 779 421	0	-708 294	-4 487 715
S:a eget kapital, kr	75 812 129	0	-227 794	75 584 335

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 480 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 779 421
Årets resultat, kr	-227 794
Reservation till underhållsfond, kr	-480 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 487 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 487 715

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändringar, kr: -708 294.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 952 729	1 813 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 106	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 954 835	1 813 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 152 596	-1 078 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 482	-149 365
Personalkostnader	Not 6	-75 377	-48 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-686 227	-679 398
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 034 682	-1 955 269
RÖRELSERESULTAT		-79 847	-142 252
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 246	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 193	-143 632
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-147 947	-143 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 795	-285 883
ÅRETS RESULTAT		-227 795	-285 883

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	88 914 756	89 578 423
Inventarier och installationer	Not 9	41 280	63 840
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>88 956 036</u>	<u>89 642 263</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>88 956 036</u>	<u>89 642 263</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	486	478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	76 368	71 558
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>76 854</u>	<u>72 036</u>
Kassa och bank	Not 12	760 870	521 056
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>760 870</u>	<u>521 056</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>837 724</u>	<u>593 092</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>89 793 760</u>	<u>90 235 355</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 385 000	77 385 000
Fond för yttre underhåll		2 687 050	2 206 550
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>80 072 050</u>	<u>79 591 550</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 259 921	-3 493 538
Årets resultat		-227 795	-285 883
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-4 487 716</u>	<u>-3 779 421</u>
Summa eget kapital		<u>75 584 334</u>	<u>75 812 129</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 564 750	9 609 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 564 750</u>	<u>9 609 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 060 500	4 295 250
Leverantörsskulder		5 875	19 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	578 301	499 507
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 644 676</u>	<u>4 814 226</u>
Summa skulder		<u>14 209 426</u>	<u>14 423 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>89 793 760</u>	<u>90 235 355</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-79 847	-142 252
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	686 227	679 398
	<u>606 380</u>	<u>537 146</u>
Erhållen ränta	12 246	1
Erlagd ränta	-160 193	-143 632
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>458 433</u>	<u>393 515</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 818	-7 282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	65 199	29 084
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	518 814	415 317
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-279 000	-384 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-279 000	-384 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 814	31 317
Likvida medel vid årets början	521 056	489 739
Likvida medel vid årets slut	760 870	521 056
	<u>239 814</u>	<u>31 317</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 10, 20 och 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 och 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

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. Klassificeringen 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 drift	1 441 416	1 310 256
Årsavgifter kapital	145 824	132 384
Hysesintäkt garage och bilplatser	159 000	158 000
Hysesintäkt övrigt	4 150	5 500
Årsavgift vatten	78 912	86 633
Årsavgift el	83 220	95 752
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	39 425	23 470
Övriga primära intäkter och ersättningar	782	1 022
	1 952 729	1 813 017
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring LF	2 106	0
	2 106	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-76 634	-89 470
El	-233 045	-168 053
Uppvärmning	-228 483	-203 412
Vatten	-112 867	-102 349
Renhållning	-49 203	-48 267
TV, bredband, iptelefoni	-93 276	-90 423
Serviceavtal	-124 908	-99 939
Förvaltningskostnader	-198 546	-183 684
Försäkringar	-21 249	-18 932
Periodiskt underhåll	0	-58 450
Övriga driftskostnader	-14 386	-15 503
	-1 152 596	-1 078 481
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-58 450
	0	-58 450
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 875	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-100 257	-92 759
Konsulter	0	-13 000
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-10 269
Stämma och styrelse	-4 350	-18 712
	-120 482	-149 365
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 600	-39 022
Sociala avgifter	-14 777	-9 003
	-75 377	-48 025
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-647 275	-640 313
Markanläggningar	-16 392	-16 379
Installationer och inventarier	-22 560	-22 706
	-686 227	-679 398

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 853 788	75 853 788
Ingående anskaffningsvärde mark	18 638 000	18 638 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	228 602	228 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 720 390	94 720 390

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 077 188	-4 436 875
Årets avskrivningar byggnader	-647 275	-640 313
Ingående avskrivningar markanläggningar	-64 779	-48 400
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 392	-16 379
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 805 634	-5 141 967

Utgående redovisat värde**88 914 756 89 578 423**

Redovisade värden byggnader	70 129 325	70 776 600
Redovisade värden mark	18 638 000	18 638 000
Redovisade värden markanläggningar	147 431	163 823

Fastighetsbeteckning: Nohab 9.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	44 000 000	8 000 000	52 000 000	52 000 000
		44 000 000	8 000 000	52 000 000	52 000 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning	18 306 000	18 306 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 306 000	18 306 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	112 946	112 946
Utgående anskaffningsvärden	112 946	112 946

Ingående avskrivningar	-49 106	-26 400
Årets avskrivningar	-22 560	-22 706
Utgående avskrivningar	-71 666	-49 106

Utgående redovisat värde**41 280 63 840**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	486	478
	486	478

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 368	71 558
	76 368	71 558

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank	760 870	521 056
	760 870	521 056

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Stadshypotek AB Andelstal drift	0,95%	2029-10-30	2 844 750	14 000
Stadshypotek AB Andelstal drift	0,70%	2025-10-30	2 748 000	14 000
Stadshypotek AB Andelstal kapital	0,81%	2024-09-30	4 016 250	21 000
Stadshypotek AB Andelstal kapital	4,84%	2024-04-30	4 016 250	449 064
			13 625 250	498 064
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 564 750
Nästa års amortering av långfristig skuld				28 000
Lån som ska konverteras inom ett år				8 032 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 060 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 992 256
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				12 847 186
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	45 530	23 401
Förutbetalda årsavgifter och hyror	189 495	155 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	343 276	321 094
	578 301	499 507

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bo Bengtsson

.....
Camilla Bertilsson

.....
Ulrika Karlsson

.....
Stefan Hasselqvist

.....
Johan Svalbacke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson, BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fotografen 1, org.nr. 769625-5111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fotografen 1 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla 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 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 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. Risker 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, förfalskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fotografen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Fotografen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO BENGTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:07:50



ULRIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 07:48:27



STEFAN HASSELQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:41:33



JOHAN SVALBACKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:53:02



CAMILLA BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:36:32



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 18:09:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Fotografen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 18:09:43



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 star något i årsredovisningen.