

# Brf Fredriksdalsgatan 5

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Fredriksdalsgatan 5**  
769615-7242  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fredriksdalsgatan 5, 769615-7242, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas för bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jacob Viktorsson	Ordförande	2024
Magnus Rosell	Ledamot	2024
Kiana Entezarjo	Ledamot	2024
Rebecca Larsson	Ledamot	2024
Jakob Henricsson	Ledamot	2024

##### Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi	Auktoriserad revisor	2024
-----------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Hanna Backman	2024
Emelie Karlsson	2024

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger byggnaden Krokslätt 40:1 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträtt löper till och med 2029-03-14. Byggnaden har 36 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1949 och består av 2 sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar. Fastigheten är belägen på Fredriksdalsgatan 5 A-F i Göteborg.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 2 lokaler, 2 förråd samt 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

Samtliga 36 lägenheter består av 2 rum och kök.

Total tomtarea:	2 226 kvm
Total bostadsarea:	1 866 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 762 kvm
- varav hyresrättsarea:	104 kvm
Total lokalarea:	198 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/Förlängning
Restaurang Jaipur	174 kvm	2026-08-31/36 mån
Anne-Marie Roughead	24 kvm	Tillsvidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Wira Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel
Miljörent i Göteborg	Städning
Göteborgs Stad	Gångbanerenshållning
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Tele2	Kabel-tv
Anticimex	Skadedjursbekämpning



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 46 579 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Inga underhållsåtgärder har utförts under räkenskapsåret.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-16 av Bredablick Fastighetspartner och som löpande uppdateras av styrelsen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 483 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 231 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2024
Omläggning asfaltgångar	2025
Renovering av miljöhus	2025
Renovering av taktäckning i tegel	2025
Byte avfuktare	2025
Byte mangel	2025
Byte av garageport	2026

Utförda åtgärder

	<u>År</u>
OVK-besiktning	2023
Montering av nya takstegar	2022
Installation av ny kyl/frys i hyresbostad	2022
Montering av ny taklucka	2021
Rensning av frånluftskanaler	2021
Montering av nya cykelställ	2021
Renovering av smidesstaket och grindar	2021
Renovering av uteplatser inkl. nya grillar, pallkragar, växter och belysning	2021
Tvättning och målning av plåtdetaljer på tak	2021
Renovering av trappa och sockel	2021
Renovering av fönster och fönsterdörrar	2021
Renovering av entrédörrar och portsystem	2020-2021
Renovering av trapphus	2020-2021
Montering av nya ventilationshuvar	2020
Spolning av dagvattensystem	2020
Målning av parkeringslinjer	2020
Energideklaration	2020
Renovering av balkonger	2019
Byte av två tvättmaskiner	2019
Byte av yttre källardörrar	2018
Installation av elektriska brandvarnare	2017
Stambyte vatten och el	2016-2017
Byte av armaturer i allmänna utrymmen	2016-2017
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare	2016-2017

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-17. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).  
Under 2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde ingen upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften uppgår till 5 % av rådande prisbasbelopp och betalas av köpare. Pantsättningsavgiften uppgår till 2,5 % av rådande prisbasbelopp och betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 14 %.  
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2024-01-01 höja avgifterna med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	2 157	1 941	1 962	1 959
Resultat efter finansiella poster *	-265	-24	-2 795	-1 025
Förändring av underhållsfond	483	450	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-245	29	-2 291	-505
Sparande kr / kvm	114	251	229	290
Soliditet %	57	55	55	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	949	858	858	858
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	78	76	73	73
Driftskostnad, kr / kvm	459	419	432	402
Energikostnad, kr / kvm	138	136	155	131
Ränta, kr / kvm	238	112	110	113
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	231	227	222	205
Lån, kr / kvm **	9 386	9 896	10 554	9 906
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 724	12 107	12 912	12 492
Räntekänslighet (%)	12	14	16	15
Snittränta (%) ***	2,67	1,26	1,21	1,34

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

\*\* Lån, kr / kvm avser både fastighetslån samt reverslån.

\*\*\* Snittränta (%) avser enbart fastighetslån.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>34 520 384</b>	<b>203 689</b>	<b>450 262</b>	<b>-9 372 346</b>	<b>-24 333</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-24 333	24 333
Avsättning till underhållsfond			483 000	-483 000	
Årets upplåtelser	1 021 353				
Årets resultat					-265 372
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 541 737</b>	<b>203 689</b>	<b>933 262</b>	<b>-9 879 679</b>	<b>-265 372</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 396 679
Årets resultat före fondförändring	-265 372
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-483 000
Summa över/underskott	-10 145 051

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-10 145 051</b>
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 100 396	1 913 069
Övriga rörelseintäkter	3	57 091	27 609
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 157 487</b>	<b>1 940 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 007 240	-952 583
Övriga externa kostnader	7	-315 980	-164 887
Personalkostnader	8	-112 642	-110 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-503 780	-503 779
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 939 642</b>	<b>-1 731 662</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>217 845</b>	<b>209 016</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		13 705	681
Räntekostnader		-496 922	-234 030
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-483 217</b>	<b>-233 349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-265 372</b>	<b>-24 333</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-265 372</b>	<b>-24 333</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader och mark	10,18	45 289 862	45 793 642
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 289 862	45 793 642

**Summa anläggningstillgångar**

		45 289 862	45 793 642
--	--	------------	------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		55 788	-
Övriga fordringar		12 982	1 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	103 634	104 358
Summa kortfristiga fordringar		172 404	106 141

**Kassa och bank**

	13	1 228 543	1 032 560
--	----	-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		1 400 947	1 138 701
--	--	-----------	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		46 690 809	46 932 343
--	--	------------	------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 541 737	34 520 384
Kapitaltillskott		203 689	203 689
Underhållsfond		933 262	450 262
Summa bundet eget kapital		36 678 688	35 174 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 879 679	-9 372 346
Årets resultat		-265 372	-24 333
Summa fritt eget kapital		-10 145 051	-9 396 679
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 533 637</b>	<b>25 777 656</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	11 600 000	1 785 000
Övriga långfristiga skulder	16	1 051 353	2 072 706
Summa långfristiga skulder		12 651 353	3 857 706
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 985 000	16 845 000
Leverantörsskulder		141 761	145 774
Skatteskulder		5 784	3 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	373 274	302 943
Summa kortfristiga skulder		7 505 819	17 296 981
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 690 809</b>	<b>46 932 343</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	217 845	209 016
Avskrivningar	503 780	503 779
	<b>721 625</b>	<b>712 795</b>
Erhållen ränta	13 705	681
Erlagd ränta	-496 922	-234 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>238 408</b>	<b>479 446</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-66 263	-1 735
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	68 838	6 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>240 983</b>	<b>484 502</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	4 700 000
Amortering av låneskulder	-45 000	-5 045 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 000</b>	<b>-345 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>195 983</b>	<b>139 502</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 032 560</b>	<b>893 058</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 228 543</b>	<b>1 032 560</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

#### *Byggnader*

-Byggnad 100 år

-Säkerhetsdörrar 100 år

#### *Inventarier, maskiner och installationer*

-Tvättmaskiner 5 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 672 056	1 466 868
Hyror bostäder	212 842	219 368
Hyror lokaler	167 220	182 455
Hyror förråd	18 827	18 098
Hyror p-platser	29 451	26 280
<b>Summa</b>	<b>2 100 396</b>	<b>1 913 069</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avfallshantering	2 222	1 008
Debiterad fastighetsskatt	8 951	9 522
Överlåtelseavgifter	15 382	7 210
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 256	6 045
Övriga intäkter	16 713	3 824
Elstöd	8 567	-
<b>Summa</b>	<b>57 091</b>	<b>27 609</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	3 697
Lokaler	10 306	7 235
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 706	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 163	4 978
VA & sanitet, installationer	-	13 790
El, installationer	-	1 964
Övriga installationer	2 404	-
<b>Summa</b>	<b>46 579</b>	<b>31 664</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder *	-	19 915
Huskropp, tak	-	23 738
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>43 653</b>

\* Avser underhåll i hyresbostad. Medel ianspråkats ej ur underhållsfond.

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	69 254	66 734
Fastighetsskötsel	64 199	63 644
Städning	82 500	71 875
Energideklaration	-	-
OVK-besiktning	18 175	-
Gångbanererenhållning	14 058	12 783
Snöröjning	24 122	11 890
Förbrukningsmaterial	2 235	2 245
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 883	-
El	31 822	30 357
Uppvärmning	183 713	185 815
Vatten och avlopp	73 599	68 823
Avfallshantering	85 787	69 824
Försäkringar	37 945	35 046
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 588
Tomträttsavgälder	231 944	231 944
Kabel-tv	22 886	20 753
Abonnemang porttelefon	3 539	2 945
<b>Summa</b>	<b>960 661</b>	<b>877 266</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	2 633	2 535
Förvaltningskostnader	99 716	93 600
Revision	18 750	39 600
Jurist- och advokatkostnader	83 054	25 464
Bankkostnader	350	1 967
IT-tjänster	1 096	921
Övriga externa tjänster *	109 581	-
Övriga externa kostnader	800	800
<b>Summa</b>	<b>315 980</b>	<b>164 887</b>

\* Av kostnaden 2023 avser 105 206 kr konsultarvode.

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvodena, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	85 712	85 711
<b>Summa</b>	<b>85 712</b>	<b>85 711</b>
Sociala avgifter	26 930	24 702
<b>Summa</b>	<b>112 642</b>	<b>110 413</b>



**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	503 780	503 779
<b>Summa</b>	<b>503 780</b>	<b>503 779</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	50 376 990	50 376 990
	50 376 990	50 376 990
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>50 376 990</b>	<b>50 376 990</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 583 348	-4 079 569
	-4 583 348	-4 079 569
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-503 780	-503 779
	-503 780	-503 779
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-5 087 128</b>	<b>-4 583 348</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>45 289 862</b>	<b>45 793 642</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	45 289 862	45 793 642
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 600 000	46 600 000
Lokaler	1 205 000	1 205 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>47 805 000</b>	<b>47 805 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	20 509 000	20 509 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	79 249	79 249
	79 249	79 249
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>79 249</b>	<b>79 249</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-79 249	-79 249
	-79 249	-79 249
 <i>Årets avskrivningar</i>	-	-
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-79 249</b>	<b>-79 249</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	39 636	37 945
Förutbetalda kostnader	63 998	66 413
<b>Summa</b>	<b>103 634</b>	<b>104 358</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 228 543	1 032 560
<b>Summa</b>	<b>1 228 543</b>	<b>1 032 560</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 985 000	16 845 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 600 000	1 785 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 585 000</b>	<b>18 630 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	18 585 000	18 630 000
<b>Summa</b>	<b>18 585 000</b>	<b>18 630 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	4,30 %	2026-09-25	7 700 000	-	-	7 700 000
Swedbank	1,86 %	2024-11-25	1 830 000	-	45 000	1 785 000
Stadshypotek	4,03 %	2025-06-01	3 900 000	-	-	3 900 000
Stadshypotek *	4,73 %	2024-01-30	500 000	-	-	500 000
Swedbank *	4,84 %	2024-03-28	4 700 000	-	-	4 700 000
<b>Summa</b>			<b>18 630 000</b>	<b>-</b>	<b>45 000</b>	<b>18 585 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer STIBOR 3M under bindningstiden.

**Not 16 Övriga långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Reverslån, Wallenstam Lägenheter AB	1 051 353	2 072 706
<b>Summa</b>	<b>1 051 353</b>	<b>2 072 706</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	112 926	7 121
Förutbetalda intäkter	172 782	177 415
Upplupna revisionsarvoden	18 750	37 500
Upplupna driftskostnader	68 816	80 907
<b>Summa</b>	<b>373 274</b>	<b>302 943</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 900 000	24 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 900 000</b>	<b>24 900 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Jacob Viktorsson  
Styrelseordförande

Magnus Rosell

Kiana Entezarjo

Rebecca Larsson

Jakob Henricsson

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

Maria Claesson, Trevi  
Auktoriserad revisor



**Brf Fredrikdalsgatan 5, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 06 2024 01:34PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

6602A231DD8AB

MAJ 06 2024 01:34PM



Mar 26 2024 11:38AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2024 06:40AM	Jacob Viktorsson granskade dokumentet:
Mar 27 2024 06:58AM	 JACOB VIKTORSSON signerade dokumentet
Mar 26 2024 02:45PM	Magnus Rosell granskade dokumentet:
Mar 26 2024 02:48PM	 MAGNUS ROSELL signerade dokumentet
Apr 23 2024 05:51PM	Kiana Entezarjo granskade dokumentet:
Apr 23 2024 05:53PM	 Kiana Entezarjo signerade dokumentet
Apr 10 2024 08:00PM	Rebecca Larsson granskade dokumentet:
Apr 16 2024 11:26AM	 REBECCA LARSSON signerade dokumentet
Apr 03 2024 09:54AM	Jakob Henricsson granskade dokumentet:
Apr 03 2024 09:55AM	 JAKOB HENRICSSON signerade dokumentet
Maj 06 2024 01:33PM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Maj 06 2024 01:34PM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Maj 06 2024 01:34PM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5  
Org.nr. 769615-7242

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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". 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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, 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 och andra författningar****Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



**Brf Fredrikdalsgatan 5, revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 06 2024 01:33PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:


6638B359A7493

MAJ 06 2024 01:33PM

**Registrerade händelser**

Maj 06 2024  
12:41PM Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna

Maj 06 2024  
01:32PM Maria Claesson granskade dokumentet:

Maj 06 2024  
01:33PM  Maria Katarina Claesson signerade dokumentet

Maj 06 2024  
01:33PM Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

