

# Brf Fredriksdalsgatan 5

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Fredrikdalsgatan 5**  
769615-7242  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fredriksdalsgatan 5, 769615-7242, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## 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.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jacob Viktorsson	Ordförande	2023
Magnus Rosell	Ledamot	2023
Hanna Backman	Ledamot	2023
Wilma Nilsson	Ledamot	2023

#### Ordinarie revisorer

Björn Hulthén, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
---------------------------------	----------------------	------

### 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 33 lägenheter med bostadsrätt och 3 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:	1 710 kvm
- varav hyresrättsarea:	156 kvm
Total lokalarea:	198 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/Förlängning
Restaurang Jaipur	174 kvm	2025-09-30/36 mån
Anne-Marie Roughead	24 kvm	Tillsvidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. 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	Gångbanerenhållning
Svensk NaturEnergi/Jämtkraft *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Tele2	Kabel-tv
Anticimex	Skadedjursbekämpning

\* Byter till Fortum fr.o.m. 2023-02-01.



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 664 kr och planerat underhåll för 43 653 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen avser 2022 montering av nya takstegar samt installation av ny kyl/frys i hyresbostad.

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 474 000 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 230 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
OVK-besiktning	2023
Installation ny ventilationskanal lokal	2023
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

	År
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 2022-05-20. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).  
Under 2022 har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 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 47 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 44 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 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.  
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2023-01-01 höja avgifterna med 14 %.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 941	1 962	1 959	1 962
Resultat efter finansiella poster *	-24	-2 795	-1 025	-2 503
Förändring av underhållsfond	450	-	-	-353
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	29	-2 291	-505	-1 630
Sparande kr / kvm	253	232	294	257
Soliditet %	55	55	56	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	858	858	858	858
Driftskostnad, kr / kvm	425	438	407	403
Energikostnad, kr / kvm	138	157	133	152
Ränta, kr / kvm	113	111	115	147
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	230	225	208	213
Lån, kr / kvm **	10 030	10 198	10 041	10 062
Räntekänslighet (%)	13	13	12	12
Snittränta (%) ***	1,26	1,21	1,34	1,71

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och planerat underhåll. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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

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

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, Sparande i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

**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>-6 127 114</b>	<b>-2 794 970</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-2 794 970	2 794 970
Avsättning till underhållsfond			474 000	-474 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-23 738	23 738	
Årets resultat					-24 333
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 520 384</b>	<b>203 689</b>	<b>450 262</b>	<b>-9 372 346</b>	<b>-24 333</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 922 084
Årets resultat före fondförändring	-24 333
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-474 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 738
Summa över/underskott	-9 396 679

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-9 396 679</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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 913 069	1 916 488
Övriga rörelseintäkter	3	27 609	45 327
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 940 678</b>	<b>1 961 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-952 583	-3 749 710
Övriga externa kostnader	7	-164 887	-168 717
Personalkostnader	8	-110 413	-109 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-503 779	-503 781
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 731 662</b>	<b>-4 531 525</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>209 016</b>	<b>-2 569 710</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		681	4 107
Räntekostnader		-234 030	-229 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 349</b>	<b>-225 260</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 333</b>	<b>-2 794 970</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 333</b>	<b>-2 794 970</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	45 793 642	46 297 421
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 793 642	46 297 421
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 793 642</b>	<b>46 297 421</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 783	1 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 358	102 658
Summa kortfristiga fordringar		106 141	104 406
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 032 560</b>	<b>893 058</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 138 701</b>	<b>997 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 932 343</b>	<b>47 294 885</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		34 520 384	34 520 384
Kapitaltillskott		203 689	203 689
Underhållsfond		450 262	-
Summa bundet eget kapital		35 174 335	34 724 073
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-9 372 346	-6 127 115
Årets resultat		-24 333	-2 794 970
Summa fritt eget kapital		-9 396 679	-8 922 085
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 777 656</b>	<b>25 801 988</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	1 785 000	13 930 000
Övriga långfristiga skulder	16	2 072 706	2 072 706
Summa långfristiga skulder		3 857 706	16 002 706
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	16 845 000	5 045 000
Leverantörsskulder		145 774	182 786
Skatteskulder		3 264	5 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	302 943	257 093
Summa kortfristiga skulder		17 296 981	5 490 191
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 932 343</b>	<b>47 294 885</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	209 016	-2 569 710
Avskrivningar	503 779	503 781
	<b>712 795</b>	<b>-2 065 929</b>
Erhållen ränta	681	4 107
Erlagd ränta	-234 030	-229 367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>479 446</b>	<b>-2 291 189</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 735	50 286
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	6 791	-786 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>484 502</b>	<b>-3 027 346</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 700 000	4 400 000
Amortering av låneskulder	-5 045 000	-3 045 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-345 000</b>	<b>1 355 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>139 502</b>	<b>-1 672 346</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>893 058</b>	<b>2 565 404</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 032 560</b>	<b>893 058</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**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder *	1 466 868	1 441 172
Hyror bostäder	219 368	254 870
Hyror lokaler	182 455	178 952
Hyror förråd	18 098	17 404
Hyror p-platser	26 280	24 090
<b>Summa</b>	<b>1 913 069</b>	<b>1 916 488</b>

\* Ökade intäkter då en hyresbostad uppläts till bostadsrätt 2021-08-01.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avfallshantering	1 008	948
Debiterad fastighetsskatt	9 522	9 324
Överlåtelseavgifter	7 210	17 814
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 045	6 551
Övriga intäkter	3 824	10 690
<b>Summa</b>	<b>27 609</b>	<b>45 327</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	3 697	6 279
Lokaler	7 235	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	6 660
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 978	-
VA & sanitet, installationer	13 790	52 257
Värme, installationer	-	1 561
Ventilation, installationer	-	2 140
El, installationer	1 964	4 501
Övriga installationer *	-	2 313
<b>Summa</b>	<b>31 664</b>	<b>75 711</b>

\* 2021 avser installation bredband.

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder *	19 915	-
Övrigt, gemensamma utrymmen **	-	229 133
Ventilation, installationer	-	36 750
Huskropp, tak	23 738	-
Huskropp, övrigt ***	-	2 420 689
Markytor	-	82 903
<b>Summa</b>	<b>43 653</b>	<b>2 769 475</b>

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

\*\* Avser underhåll av trapphus, entrédörrar och portsystem.

\*\*\* Avser underhåll av fasad, gård, fönster, tak, sockelmur, källartrappa samt smidesstaket och grindar.

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	66 734	64 034
Fastighetsskötsel	63 644	62 598
Städning	71 875	71 500
Gångbanerenshållning	12 783	12 378
Snöröjning	11 890	20 616
Förbrukningsmaterial	2 245	5 935
El	30 357	26 153
Uppvärmning	185 815	228 142
Vatten och avlopp	68 823	69 854
Avfallshantering	69 824	53 604
Försäkringar	35 046	33 264
Systematiskt brandskyddsarbete	2 588	1 780
Tomträttsavgälder	231 944	231 944
Kabel-tv	20 753	20 158
Abonnemang porttelefon	2 945	2 564
<b>Summa</b>	<b>877 266</b>	<b>904 524</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 869
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 970
Tele och post	2 535	2 363
Förvaltningskostnader	93 600	101 265
Revision	39 600	18 500
Jurist- och advokatkostnader	25 464	17 097
Bankkostnader	1 967	3 718
Stämpelskatt	-	10 000
IT-tjänster	921	1 472
Övriga externa tjänster	-	2 763
Övriga externa kostnader	800	700
<b>Summa</b>	<b>164 887</b>	<b>168 717</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodena, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	85 711	85 390
<b>Summa</b>	<b>85 711</b>	<b>85 390</b>
Sociala avgifter	24 702	23 927
<b>Summa</b>	<b>110 413</b>	<b>109 317</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	503 779	503 781
<b>Summa</b>	<b>503 779</b>	<b>503 781</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-4 079 569	-3 575 788
	-4 079 569	-3 575 788
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-503 779	-503 781
	-503 779	-503 781
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 583 348</b>	<b>-4 079 569</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>45 793 642</b>	<b>46 297 421</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	45 793 642	46 297 421
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 600 000	47 200 000
Lokaler	1 205 000	1 151 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>47 805 000</b>	<b>48 351 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 509 000</i>	<i>23 008 000</i>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	79 249	79 249
	79 249	79 249
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>79 249</b>	<b>79 249</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></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><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-79 249</b>	<b>-79 249</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	37 945	35 046
Förutbetalda kostnader	66 413	67 612
<b>Summa</b>	<b>104 358</b>	<b>102 658</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 032 560	893 058
<b>Summa</b>	<b>1 032 560</b>	<b>893 058</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 845 000	5 045 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 785 000	13 930 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 630 000</b>	<b>18 975 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	18 630 000	18 975 000
<b>Summa</b>	<b>18 630 000</b>	<b>18 975 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,83 %	2022-09-23	5 000 000	-	5 000 000	-
Swedbank	0,93 %	2023-09-25	7 700 000	-	-	7 700 000
Swedbank	1,86 %	2024-11-25	1 875 000	-	45 000	1 830 000
Stadshypotek	0,55 %	2023-06-01	3 900 000	-	-	3 900 000
Stadshypotek	0,57 %	2023-07-30	500 000	-	-	500 000
Swedbank *	3,51 %	2023-09-28	-	4 700 000	-	4 700 000
<b>Summa</b>			<b>18 975 000</b>	<b>4 700 000</b>	<b>5 045 000</b>	<b>18 630 000</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**

	2022-12-31	2021-12-31
Reverslån, Wallenstam Lägenheter AB	2 072 706	2 072 706
<b>Summa</b>	<b>2 072 706</b>	<b>2 072 706</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 121	20 307
Förutbetalda intäkter	177 415	158 681
Upplupna revisionsarvoden	37 500	17 900
Upplupna driftskostnader	80 907	60 205
<b>Summa</b>	<b>302 943</b>	<b>257 093</b>

**Not 18 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Wilma Nilsson

Hanna Backman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Björn Hulthén, Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor



**Brf Fredrikdalsgatan 5, årsredovisning 2022**






Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 28 2023 09:53AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64469801351CA  
APR 28 2023 09:53AM



Apr 24 2023 04:57PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2023 03:40PM	Jacob Viktorsson granskade dokumentet:
Apr 26 2023 03:49PM	 JACOB VIKTORSSON signerade dokumentet
Apr 25 2023 12:17PM	Magnus Rosell granskade dokumentet:
Apr 25 2023 12:17PM	 MAGNUS ROSELL signerade dokumentet
Apr 27 2023 09:25AM	Wilma Nilsson granskade dokumentet:
Apr 27 2023 09:25AM	 Wilma Sofia Nilsson signerade dokumentet
Apr 25 2023 04:19PM	Hanna Backman granskade dokumentet:
Apr 25 2023 04:20PM	 HANNA BACKMAN signerade dokumentet
Apr 26 2023 10:02AM	Björn Hulthén granskade dokumentet:
Apr 28 2023 09:53AM	 BJÖRN HULTHÉN signerade dokumentet
Apr 28 2023 09:53AM	Dokumentet har signerats



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalsgatan 5, org.nr 769615-7242

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2022.

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 2022 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*. 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 uppger, 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 att 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fredriksdalsgatan 5 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg, datum enligt digital signering

Björn Hulthén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**BJÖRN HULTHÉN**

Auktoriserad revisor

2023-04-28 08:14:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är signerat med Adobe CDS-certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



## 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **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. Stagarna 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 ianspråk tas 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**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

