

Brf Fredriksdalsgatan 5

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Fredriksdalsgatan 5
769615-7242
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fredriksdalsgatan 5, 769615-7242, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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>
Jonatan Karlsson	Ordförande	2022
Filippa Persson	Ledamot	2022
Hanna Backman	Ledamot	2022
Wilma Nilsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Jacob Viktorsson	Suppleant	2022
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Björn Hulthén, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
---------------------------------	----------------------	------

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
Restaurang Jaipur	174 kvm	t.o.m. 2022-09-30
Anne-Marie Roughead	24 kvm	Tillsvidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. 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
Ragn-Sells	Källsortering
Tele2	Kabel-tv
Anticimex	Skadedjursbekämpning

* Föreningen har fast elpris via Svensk NaturEnergi/Jämtkraft till och med 2022-11-01.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 75 711 kr och planerat underhåll för 2 769 475 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

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 464 000 kr 2021 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 225 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Utredning rörledning	2022
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>
Montering av ny tacklucka	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 2021-05-18 samt extra föreningsstämma 2021-01-19. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

Under årets första halvår har styrelsens fokus varit på en utvändig renovering för att öka trivseln, trygghet och tillgängligheten till våra utvändiga ytor. Detta gjordes genom att öka belysningen så att baksidan blir en trygg plats även när det är mörkt. Bättre sittytor med rejäla utemöbler och tillhörande grillar samt en odlingsyta med pallkragar.

En annan del av renoveringen var underhåll av tak och fönster. Här spolades taket och plåten runt fönsterna målades om. På så sätt hoppas vi i styrelsen att hållbarheten förlängs. I samband med spolningen av taket sattes en takbrygga och bättre taksäkerhet upp så att inspektioner på tak kan göras med en större säkerhet.

Vi har haft problem med dränering på vår baksida då gräsytan lutar mot huskroppen. Därför lades det ner en ny dränering i ovankant av tomten och en befintlig igentäppt byttes ut mot en ny fungerande.

Andra halvan av året har vi arbetat mycket med det återkommande problemet med översvämningar i våra utvändiga brunnar. Det har pågått ett omfattande arbete med felsökning och spolning för att åtgärda detta. Ett sista arbete utfördes i slutet på året genom att gräva upp en brunn som hamnat under marknivå.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).
Under 2021 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde inga 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 46 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 47 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 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 962	1 959	1 962	1 900
Resultat efter finansiella poster	-2 795	-1 025	-2 503	-161
Förändring av underhållsfond	-	-	-353	249
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 291	-505	-1 630	110
Soliditet %	55	56	57	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	858	858	858	833
Driftskostnad, kr / kvm	438	407	403	374
Ränta, kr / kvm	111	115	147	145
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	225	208	213	202
Lån, kr / kvm	10 198	10 041	10 062	8 776
Snittränta (%)	1,21	1,34	1,71	1,99

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

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

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

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>
Vid årets början	33 489 201	203 689	-	-5 102 333	-1 024 782
Disposition enligt föreningsstämma				-1 024 782	1 024 782
Avsättning till underhållsfond			464 000	-464 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-464 000	464 000	
Årets upplåtelser	1 031 183				
Årets resultat					-2 794 970
Vid årets slut	34 520 384	203 689	-	-6 127 115	-2 794 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 127 115
Årets resultat före fondförändring	-2 794 970
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-464 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	464 000
Summa över/underskott	-8 922 085

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-8 922 085**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 916 488	1 903 963
Övriga rörelseintäkter	3	45 327	55 474
Summa rörelseintäkter		1 961 815	1 959 437
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 749 710	-1 986 780
Övriga externa kostnader	7	-168 717	-128 265
Personalkostnader	8	-109 317	-112 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-503 781	-519 629
Summa rörelsekostnader		-4 531 525	-2 747 318
Rörelseresultat		-2 569 710	-787 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 107	56
Räntekostnader		-229 367	-236 957
Summa finansiella poster		-225 260	-236 901
Resultat efter finansiella poster		-2 794 970	-1 024 782
Årets resultat		-2 794 970	-1 024 782

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	46 297 421	46 801 202
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 297 421	46 801 202
Summa anläggningstillgångar		46 297 421	46 801 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	53 035
Övriga fordringar		1 748	1 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 658	99 909
Summa kortfristiga fordringar		104 406	154 692
<i>Kassa och bank</i>	13	893 058	2 565 404
Summa omsättningstillgångar		997 464	2 720 096
SUMMA TILLGÅNGAR		47 294 885	49 521 298

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 520 384	33 489 201
Kapitaltillskott		203 689	203 689
Underhållsfond		-	-
Summa bundet eget kapital		34 724 073	33 692 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 127 115	-5 102 333
Årets resultat		-2 794 970	-1 024 782
Summa fritt eget kapital		-8 922 085	-6 127 115
Summa eget kapital		25 801 988	27 565 775
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	13 930 000	14 575 000
Övriga långfristiga skulder	16	2 072 706	3 103 889
Summa långfristiga skulder		16 002 706	17 678 889
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 045 000	3 045 000
Leverantörsskulder		182 786	949 077
Skatteskulder		5 312	5 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	257 093	277 254
Summa kortfristiga skulder		5 490 191	4 276 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 294 885	49 521 298

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 569 710	-787 881
Avskrivningar	503 781	519 629
	-2 065 929	-268 252
Erhållen ränta	4 107	56
Erlagd ränta	-229 367	-236 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 291 189	-505 153
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	50 286	-58 454
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-786 443	42 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 027 346	-520 640
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 400 000	-
Amortering av låneskulder	-3 045 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 355 000	-45 000
Årets kassaflöde	-1 672 346	-565 640
Likvida medel vid årets början	2 565 404	3 131 044
Likvida medel vid årets slut	893 058	2 565 404

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 441 172	1 423 020
Hyror bostäder	254 870	280 296
Hyror lokaler *	178 952	179 158
Hyror förråd	17 404	16 104
Hyresrabatt lokaler **	-	-20 895
Hyror p-platser	24 090	26 280
Summa	1 916 488	1 903 963

* 2021 avser hyresavdrag till lokalhyresgäst för att de ej kunnat nyttja uteservering eller parkering på grund av byggarbete.

** 2020 avser hyresrabatt till lokalhyresgäst på grund av Covid-19. Det statliga hyresstödet som föreningen fått återbetalt återfinns i not 3 till resultaträkningen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Avfallshantering	948	948
Debiterad fastighetsskatt	9 324	9 113
Överlåtelseavgifter	17 814	16 389
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 551	6 987
Erhållna bidrag *	-	10 448
Vidarefaktureringar **	-	1 532
Övriga intäkter	10 690	10 057
Summa	45 327	55 474

* 2020 avser statligt hyresstöd för hyresrabatt till lokalhyresgäst. Hyresrabatten återfinns i not 2 till resultaträkningen.

** Kostnaden återfinns i not 7 till resultaträkningen.

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	6 279	21 683
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 660	-
Armatyrer, gemensamma utrymmen	-	5 940
VA & sanitet, installationer	52 257	2 553
Värme, installationer	1 561	-
Ventilation, installationer	2 140	-
Ei, installationer	4 501	-
Övriga installationer *	2 313	2 013
Huskropp, fönster	-	2 412
Summa	75 711	34 601

* 2021 avser installation bredband. 2020 avser felsökning av bokningssystem till tvättstuga.

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen *	229 133	1 059 492
VA & sanitet, installationer	-	6 001
Ventilation, installationer	36 750	43 120
Huskropp, övrigt **	2 420 689	-
Markytor	82 903	-
P-platser	-	3 044
Summa	2 769 475	1 111 657

* Avser underhåll av trapphus, entrédörrar och portsystem.

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

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	64 034	62 954
Fastighetsskötsel	62 598	58 596
Städning	71 500	63 500
Energideklaration	-	18 625
Gångbanerenhållning	12 378	12 378
Snöröjning	20 616	5 588
Förbrukningsmaterial	5 935	2 802
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 256
El	26 153	25 957
Uppvärmning	228 142	191 334
Vatten och avlopp	69 854	57 591
Avfallshantering	53 604	55 974
Försäkringar	33 264	30 220
Systematiskt brandskyddsarbete	1 780	766
Tomträttsavgälder	231 944	231 944
Kabel-tv	20 158	20 037
Abonnemang porttelefon	2 565	-
Summa	904 524	840 522

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 869	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 970	-
Tele och post	2 363	2 145
Förvaltningskostnader	101 266	95 470
Revision	18 500	17 475
Jurist- och advokatkostnader	17 097	8 856
Bankkostnader	3 718	1 474
Stämpelskatt	10 000	-
IT-tjänster	1 472	613
Övriga externa tjänster	2 763	-
Vidarefaktureringar *	-	1 532
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	168 717	128 265

* Intäkten återfinns i not 3 till resultaträkningen.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	85 390	85 714
Summa	85 390	85 714
Sociala avgifter	23 927	26 930
Summa	109 317	112 644

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader	503 781	503 780
Inventarier, maskiner och installationer	-	15 849
Summa	503 781	519 629

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	50 376 990	50 376 990
	50 376 990	50 376 990
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 Utgående anskaffningsvärden	 50 376 990	 50 376 990
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 575 788	-3 072 008
	-3 575 788	-3 072 008
 <i>Årets avskrivning</i>	 -	 -
-Årets avskrivning på byggnader	-503 781	-503 780
	-503 781	-503 780
 Utgående avskrivningar	 -4 079 569	 -3 575 788
 Redovisat värde	 46 297 421	 46 801 202
 <i>Varav</i>		
Byggnader	46 297 421	46 801 202
 Taxeringsvärden		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	1 151 000	1 151 000
Totalt taxeringsvärde	48 351 000	48 351 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 008 000</i>	<i>23 008 000</i>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	79 249	79 249
	79 249	79 249
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	79 249	79 249
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-79 249	-63 400
	-79 249	-63 400
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-15 849
	-	-15 849
Utgående avskrivningar	-79 249	-79 249
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	35 046	33 264
Förutbetalda kostnader	67 612	66 645
Summa	102 658	99 909

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	893 058	707 849
Transaktionskonto Swedbank	-	1 090 443
Placeringskonto Swedbank	-	767 112
Summa	893 058	2 565 404

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 045 000	3 045 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 930 000	14 575 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	18 975 000	17 620 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	18 975 000	17 620 000
Summa	18 975 000	17 620 000

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	1 920 000	-	45 000	1 875 000
Swedbank	1,02 %	Rörligt	3 000 000	-	3 000 000	-
Stadshypotek	0,55 %	2023-06-01	-	3 900 000	-	3 900 000
Stadshypotek	0,57 %	2023-07-30	-	500 000	-	500 000
Summa			17 620 000	4 400 000	3 045 000	18 975 000

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

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Reverslån, Wallenstam Lägenheter AB	2 072 706	3 103 889
Summa	2 072 706	3 103 889

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	34 185
Upplupna räntekostnader	20 307	23 793
Förutbetalda intäkter	158 681	134 332
Upplupna revisionsarvoden	17 900	16 900
Upplupna driftskostnader	60 205	68 044
Summa	257 093	277 254

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 900 000	24 400 000
Summa ställda säkerheter	24 900 000	24 400 000

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Jonatan Karlsson
Styrelseordförande

Wilma Nilsson

Filippa Persson

Hanna Backman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Björn Hulthén
Auktoriserad revisor

Brf Fredriksdalsgatan 5 - Årsredovisning 2021






Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Maj 03 2022 04:37PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 626BBDBE877A2
MAJ 03 2022 04:37PM

Registrerade händelser

Apr 29 2022 12:36PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 29 2022 01:51PM	Jonatan Karlsson granskade dokumentet:
Apr 29 2022 01:52PM	 JONATAN KARLSSON signerade dokumentet
Apr 30 2022 10:14AM	Wilma Nilsson granskade dokumentet:
Apr 30 2022 10:17AM	 Wilma Sofia Nilsson signerade dokumentet
Apr 29 2022 02:03PM	Filippa Persson granskade dokumentet:
Apr 29 2022 02:04PM	 FILIPPA PERSSON signerade dokumentet
Apr 30 2022 12:04PM	Hanna Backman granskade dokumentet:
Apr 30 2022 12:05PM	 HANNA BACKMAN signerade dokumentet
Maj 03 2022 04:31PM	Björn Hulthén granskade dokumentet:
Maj 03 2022 04:37PM	 BJÖRN HULTHÉN signerade dokumentet
Maj 03 2022 04:37PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626bbdbe877a2 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 2021 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 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 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.

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 2021 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 ersättningskyldighet 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt elektronisk 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



Penneo dokumentnyckel: OK3VO-ITMFV-SJNPZ-37YO1-UJTEH-Q6DPM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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 skyddat genom ett 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/validate>

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 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 driftkostnader, 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

