



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fredriksdalsvägen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fredriksdalsvägen med säte i Gävle org.nr. 769627-6141 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Villastaden 27:11	2014-02-12	1946

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 778
16	p-platser	0
<b>Totalt 49 objekt</b>		<b>1 778</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 16 st 2 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingela Östlund	Ordförande
Stig Östlund	Ledamot
Filip Eriksson	Ledamot
Caroline Uppenbergs	Ledamot
Adam Michel	Ledamot
Josefine Andersson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingela Östlund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen - två i förening av Ingela Östlund, Filip Eriksson, Adam Michel, Josefine Andersson, Stig Östlund och Caroline Uppenberg

Revisorer har varit: Next Revision i Gävle AB, vald av föreningen

Valberedning har varit: Helena Östblom, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-06-21, val av styrelseledamot.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-30.

Föreningen har under 2023 färdigställt två stora projekt med följande åtgärder. Etapp 1, omgörning av gården, start 2022 men under 2023 utfört följande.

- Byggt två cykelställ i trä med plåttak, ett avfallshus för källsortering.
- Belysning/armatur utomhus och P-plats.

Etapp 2, balkong- och fasadrenovering. 2023.

- Balkongerna har renoverats och fått nya tidstypiska skärmar.
- Fasaden har renoverats och målats om.
- Nya entrépartier med nya entrétak.
- Taket lagats och förbättrats. Nya stuprör baksida.

Pågående: vattenskada i en lägenhet, försäkring täcker.

Byte av ekonomisk förvaltare från SBC till HSB Södra Norrland.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av balkonger, renovering och ommålning av fasad, nya entréer och nya entrétak, nytt avfallshus med källsortering, takåtgärder bl.a plåtarbeten.
2022	Gårdsomgörning som innefattar dränering och isolering av sockel, ny entré cykelrum, två nya cykelställ med tak, 16 Parkeringsplatser. Brandskyddsåtgärder och förbättrad ventilation i sex lägenheter på källarplan.
2021	Nya låscylindrar för tvättstuga
2020	Ljudisolering tak tvättstuga, nya kodlås entréer, ny el-central i fastigheten, ny armatur/el källare, ny ståldörr i källare
2019	Installation av Flamcomat (ersatt expansionskärl), installation av fiber till fastighet, datauttag i lägenheter.
2018	Fönsterbyte och trapphusrenovering med byte av el
2017	Säkerhetsdörrar och låssystem, pump till fjärrvärmeanläggningen
2016	Luftavfuktare tvättstuga
2015	Stamrust, byte av el och el-central i lägenheter.

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

Årtal	Ändamål
2025	Ommålning av tvättstuga och nya golvbrunnar.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022 *	2021 *	2020 *	2019 *
Sparande, kr/kvm	167	22	290	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 210	9 395	4 724	4 871	5 017
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 210	9 395	4 724	4 871	5 017
Räntekänslighet, %	9	12	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	170	146	138	126	133
Årsavgifter, kr/kvm	1 030	785	776	742	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	50	90	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 369	1 564	1 525	742	738
Nettoomsättning, tkr	1 952	1 514	1 490	1 319	1 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	-271	455	17	-141	-203
Soliditet, %	46	45	64	63	62

\* Nyckeltal från tidigare förvaltare och där det inte står några belopp är inte redovisade i tidigare årsredovisningar.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. HSB Södra Norrland tog över den ekonomiska förvaltningen för Brf Fredriksdalsvägen 2023.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	17 010 405	0	0	17 010 405
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	667 578	0	242 000	909 578
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 677 983</b>	<b>0</b>	<b>242 000</b>	<b>17 919 983</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 157 932	-454 652	-242 000	-2 854 584
Årets resultat, kr	-454 652	454 652	-271 195	-271 195
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 612 584</b>	<b>0</b>	<b>-513 195</b>	<b>-3 125 779</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 065 399</b>	<b>0</b>	<b>-271 195</b>	<b>14 794 204</b>

\* Under föregående år beslutades avsättning till underhållsfond med 242 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 854 584
Årets resultat, kr	-271 195
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 125 779</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-242 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 774
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 284 005</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 951 594	1 525 987
Övriga rörelseintäkter	Not 3	482 034	1 254 889
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 433 628</b>	<b>2 780 876</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 236 092	-1 997 164
Underhåll enligt plan	Not 5	-83 774	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-246 592	-408 124
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-37 200	-113 254
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-484 301	-494 010
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 087 958</b>	<b>-3 012 551</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>345 669</b>	<b>-231 675</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 801	1 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 904	-224 261
Övriga finansiella poster	Not 9	-761	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-616 864</b>	<b>-222 977</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-271 195</b>	<b>-454 652</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 881 929	24 856 792
Inventarier och installationer	Not 11	47 593	53 542
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	1 134 671
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 929 522</u>	<u>26 045 006</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>30 929 522</b></u>	<u><b>26 045 006</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		400	127 675
Avräkningskonto HSB		804 257	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 520	6 932 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	329 302	36 589
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 141 479</u>	<u>7 097 050</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	<u>242</u>	<u>58 845</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>242</u>	<u>58 845</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 141 721</b></u>	<u><b>7 155 895</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>32 071 243</b></u>	<u><b>33 200 901</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 010 405	17 010 405
Fond för yttre underhåll		909 578	667 578
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 919 983</b>	<b>17 677 983</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 854 584	-2 157 932
Årets resultat		-271 195	-454 652
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 125 779</b>	<b>-2 612 584</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 794 205</b>	<b>15 065 399</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 267 500	16 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 267 500</b>	<b>16 375 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 107 500	330 000
Leverantörsskulder		199 277	1 027 322
Aktuell skatteskuld	Not 17	14 860	12 991
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	62 306	23 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	625 596	367 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 009 538</b>	<b>1 760 502</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>17 277 038</b>	<b>18 135 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 071 243</b>	<b>33 200 901</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	345 669	-231 675
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	484 301	494 010
	<u>829 970</u>	<u>262 335</u>
Erhållen ränta	1 801	1 284
Erlagd ränta	-663 099	-130 815
Övriga poster	-761	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>167 911</u>	<u>132 804</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 759 828	-7 063 758
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-483 269	1 087 161
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>6 444 471</u>	<u>-5 843 794</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 368 818	-3 624 970
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-5 368 818</u>	<u>-3 624 970</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-330 000	8 305 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-330 000</u>	<u>8 305 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>745 654</b>	<b>-1 163 765</b>
Likvida medel vid årets början	58 845	1 222 610
Likvida medel vid årets slut	<u>804 499</u>	<u>58 845</u>
	<b>745 654</b>	<b>-1 163 765</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	1 725 228	1 395 236
Hysesintäkt garage och bilplatser	60 720	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	105 435	97 565
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 905	5 836
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 151	15 215
Övriga primära intäkter och ersättningar	48 155	12 135
	<u>1 951 594</u>	<u>1 525 987</u>
* I årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	482 034	1 254 889
	<u>482 034</u>	<u>1 254 889</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-553 167	-1 420 272
El	-89 166	-57 959
Uppvärmning	-145 582	-141 987
Vatten	-67 092	-58 035
Renhållning	-58 545	-49 509
TV, bredband, iptelefoni	-88 350	-99 193
Serviceavtal	-2 116	-1 902
Förvaltningskostnader	-131 860	-65 727
Försäkringar	-35 884	-31 981
Fastighetsskatt	-52 437	-50 127
Övriga driftskostnader	-11 892	-20 473
	<u>-1 236 092</u>	<u>-1 997 164</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll källaren	-83 774	0
	<u>-83 774</u>	<u>0</u>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-74 050	-17 875
Övriga förvaltningskostnader	-51 181	-86 869
Kostnader överlåtelse och panter	-4 200	0
Föreningsverksamhet	0	-721
Kontorsutrustning och -material	-150	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-236	-5 970
Konsulter	-116 275	-296 689
Förbrukningsinventarier	-500	0
	<b>-246 592</b>	<b>-408 124</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-18 575	-30 689
Löner för anställda	-5 500	0
Övriga arvoden	-4 231	-55 492
Sociala avgifter	-8 894	-27 073
	<b>-37 200</b>	<b>-113 254</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-414 963	-478 614
Markanläggningar	-63 389	-4 688
Installationer och inventarier	-5 949	-10 708
	<b>-484 301</b>	<b>-494 010</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgifter lån	-761	0
	<b>-761</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 387 492	20 335 083
Årets investering byggnader	5 898 540	1 052 409
Ingående anskaffningsvärde mark	5 222 051	5 222 051
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 658 106	93 750
Årets investering markanläggningar	604 949	1 564 356
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 771 138</b>	<b>28 267 649</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 395 622	-2 917 008
Årets avskrivningar byggnader	-414 963	-478 614
Ingående avskrivningar markanläggningar	-15 234	-10 547
Årets avskrivningar markanläggningar	-63 389	-4 688
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 889 208</b>	<b>-3 410 857</b>

**Utgående redovisat värde** 30 881 929 24 856 792

Redovisade värden byggnader	23 475 447	17 991 870
Redovisade värden mark	5 222 051	5 222 051
Redovisade värden markanläggningar	2 184 432	1 642 872

**Fastighetsbeteckning:** Villastaden 27:11

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1946	16 600 000	8 200 000	24 800 000	24 800 000
		<b>16 600 000</b>	<b>8 200 000</b>	<b>24 800 000</b>	<b>24 800 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	19 970 000	19 970 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 970 000</b>	<b>19 970 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	121 210	121 210
Utgående anskaffningsvärden	121 210	121 210
Ingående avskrivningar	-67 668	-56 960
Årets avskrivningar	-5 949	-10 708
Utgående avskrivningar	-73 617	-67 668
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 593</b>	<b>53 542</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	1 134 671	126 466			
Årets Investering	0	1 008 206			
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 134 671	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>1 134 671</b>			
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	7 520	74			
	<b>7 520</b>	<b>74</b>			
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 302	36 589			
	<b>329 302</b>	<b>36 589</b>			
<b>Not 15 BANK</b>					
Handelsbanken affärskonto	242	6 932 712			
	<b>242</b>	<b>6 932 712</b>			
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		Nästa års			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebörda</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Swedbank		2,27%	2025-03-25	4 097 500	130 000
Swedbank		4,23%	2024-10-25	5 877 500	100 000
Swedbank		4,22%	2024-10-23	6 400 000	100 000
				<b>16 375 000</b>	<b>330 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>10 267 500</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					230 000
Lån som ska konverteras inom ett år					5 877 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>6 107 500</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					14 725 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>					
Årets beräknade skatteskuld	14 860	12 991			
	<b>14 860</b>	<b>12 991</b>			
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Mervärdeskatt	1 080	0			
Personalens källskatt	11 686	11 686			
Arbetsgivaravgifter	11 371	11 371			
Övriga kortfristiga skulder	38 169	0			
	<b>62 306</b>	<b>23 057</b>			



2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	18 575	16 200
Upplupen konsultkostnad	116 275	3 563
Upplupna sociala avgifter	5 836	5 090
Upplupen el	3 286	15 506
Upplupna räntekostnader	63 824	109 019
Upplupen revision	25 000	0
Upplupen fjärrvärme	23 436	0
Upplupen renhållning	1 399	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	141 010	213 524
Upplupna kostnader försäkringsskador	226 955	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 230
	<b>625 596</b>	<b>367 132</b>

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Adam Michel

.....  
Caroline Uppenberg

.....  
Filip Eriksson

.....  
Ingela Östlund

.....  
Josefine Andersson

.....  
Stig Östlund

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

Johan Heltman - Next Revision i Gävle AB  
Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalsvägen

Org.nr 769627-6141

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalsvägen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksdalsvägen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle, datum framgår av elektronisk signering.

Next Revision i Gävle AB

---

Johan Hultman  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**INGELA ÖSTLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:29:16



**JOSEFINE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 07:09:13



**STIG ÖSTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:50:13



**FILIP ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:45:39



**ADAM MICHEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 07:18:14



**CAROLINE UPPENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:14:15



**HULTMAN JOHAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:45:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**HULTMAN JOHAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:46:16



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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