

Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Fredriksdalsgatan 5

Org.nr: 769615-7242

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5, 769615-7242, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jakob Henricsson	2025
Ledamot	Emelie Håkansdotter Svensson	2025
Ledamot	Jesper Ericsson	2025
Ledamot	Hanna Duvsund	2025
Ledamot	Rebecca Larsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Maria Claesson
	Trevi Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Magnus Rosell,
sammankallande, och Hanna Backman och Jacob Viktorsson.

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. Tomträtten löper tom 2029-03-14. Byggnaden har 36 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1946 och består av två sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar. Fastighetens adress är Fredriksdalsgatan 5 A-F.

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

Lägenhetsfördelning

Samtliga 36 lägenheter består av 2 rum och kök.

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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Anne-Marie Roughead	24 kvm	Tillsvidare
Outhyrd	174 kvm	

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel
Kabel-TV	Tele2
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 136 kr (46 579 kr 2023) och planerat underhåll för 30 919 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser åtgärder vid brunn.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-16 av Bredablick Fastighetspartner och som löpande uppdateras av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 493 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 239 kr per kvm.



Planerade åtgärder

År

Tidigare utfört underhåll

År

Åtgärder vid brunn	2024
OVK-besiktning	2023
Montering 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 den 2024-05-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Årets första halvår präglades av utmaningar kopplade till det rådande världsläget, som medförde ökade kostnader för föreningen. Styrelsen fick därför se över våra utgifter och identifiera områden där vi kunde spara pengar. Ett av de initiativ vi genomförde var att själva städa trapphuset, något som både minskat våra kostnader och fungerat bra i praktiken. Vi vill passa på att rikta ett stort tack till alla medlemmar som bidragit med sin tid och insats.

Under våren arrangerade vi också en gemensam vårstädning. Det blev ett trevligt tillfälle att mötas, stärka gemenskapen och samtidigt fräscha upp vår gård.

Senare under året genomfördes flera förbättringar på gården. Under sensommaren lades delar av asfalten om, eftersom sättningar och hål hade uppstått. Nya parkeringslinjer målades upp, och vi beslutade att ta bort en parkeringsplats för att skapa mer utrymme mellan bilarna. De parkeringsplatser som tidigare tillhörde restaurangen hyrdes tillfälligt ut till boende, vilket har fungerat väl.

En betydande del av styrelsens arbete under året har handlat om restauranglokalen. En rättstvist mellan föreningen och hyresgästen tog mycket tid och resurser, men vi kan glädjande nog meddela att föreningen i slutet av året vann en avhysning och återtog lokalen.

Samtidigt påbörjade styrelsen arbetet med att utforska idéer och möjligheter för hur restauranglokalen kan användas framöver. Vi hoppas hitta en lösning som både på kort och lång sikt kan gynna föreningen. Fortsättning följer...

Styrelsen, Brf Fredriksdalsgatan 5



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelse).

Under året har 0 upplåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 år skedde 1 upplåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att låta avgifterna vara oförändrade.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 379	2 157	1 941	1 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 306	- 265	- 24	- 2 795
Förändring av underhållsfond	462	483	450	0
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-264	-245	29	-2 291
Sparande kr/kvm	211	114	251	229
Soliditet, %	57	57	55	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 126	949	858	858
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	78	76	73
Driftkostnad kr/kvm	423	459	419	432
Energikostnad kr/kvm	156	138	136	155
Ränta kr/kvm	370	238	112	110
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	239	231	227	222
Skuldsättning kr/kvm *	9 492	9 514	9 896	10 554
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 119	11 724	12 107	12 912
Räntekänslighet (%)	9	12	14	16
Snittränta, (%) **	4.12	2.67	1.26	1.21

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

** Snittränta (%) avser enbart fastighetslån.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Kapital- tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	35 541 737	203 689	933 262	- 9 879 678	- 265 372
Disposition enligt föreningsstämma				-265 372	265 372
Avsättning till underhållsfond			493 000	-493 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-30 919	30 919	
Årets resultat					- 305 961
Vid årets slut	35 541 737	203 689	1 395 343	- 10 607 131	- 305 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 145 050
Årets resultat före fondändring	- 305 961
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 493 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 919
Summa över/underskott	- 10 913 092

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 913 092
Totalt	- 10 913 092

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 338 204

2 100 396

Övriga rörelseintäkter

3

40 575

57 091

Summa rörelseintäkter

2 378 779

2 157 487

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-932 041

-1 007 240

Övriga kostnader

5

-381 194

-315 980

Personalkostnader

6

-122 032

-112 642

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-503 780

-503 780

Summa rörelsekostnader

-1 939 047

-1 939 642

RÖRELSERESULTAT

439 732

217 845

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 403

13 705

Räntekostnader och liknande resultatposter

-763 096

-496 922

Summa finansiella poster

-745 693

-483 217

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-305 961

-265 372

RESULTAT FÖRE SKATT

-305 961

-265 372

ÅRETS RESULTAT

-305 961

-265 372



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	44 786 082	45 289 862
Summa materiella anläggningstillgångar		44 786 082	45 289 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 786 082	45 289 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	55 788
Övriga fordringar		13 261	12 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	131 953	103 634
Summa kortfristiga fordringar		145 214	172 404
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 458 201	1 228 543
Summa kassa och bank		1 458 201	1 228 543
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 603 415	1 400 947
SUMMA TILLGÅNGAR		46 389 497	46 690 809



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 541 737	35 541 737
Underhållsfond		1 395 343	933 262
Kapitaltillskott		203 689	203 689
Summa bundet eget kapital		37 140 769	36 678 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 607 131	-9 879 679
Årets resultat		-305 961	-265 372
Summa fritt eget kapital		-10 913 092	-10 145 051
SUMMA EGET KAPITAL		26 227 677	26 533 637
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	7 700 000	11 600 000
Övriga långfristiga skulder	14	1 051 353	1 051 353
Summa långfristiga skulder		8 751 353	12 651 353
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 751 353	12 651 353
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	10 840 000	6 985 000
Leverantörsskulder		157 217	141 761
Skatteskulder		6 515	5 784
Övriga skulder		7 499	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	399 236	373 274
Summa kortfristiga skulder		11 410 467	7 505 819
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 410 467	7 505 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 389 497	46 690 809



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	439 732	217 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 780	503 780
Summa	943 512	721 625
Erhållen ränta	17 403	13 705
Erlagd ränta	-763 096	-496 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197 819	238 408
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 191	-66 263
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	49 648	68 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 658	240 983
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	-45 000
Årets kassaflöde	229 658	195 983
Likvida medel vid årets början	1 228 543	1 032 560
Likvida medel vid årets slut	1 458 201	1 228 543



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader:	
Byggnad	100 år
Säkerhetsdörrar	100 år
Inventarier, maskiner och installationer:	
Tvättmaskiner	5 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 983 316	1 672 056
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	151 176	212 842
Hyror lokaler och förråd	173 832	186 047
Hyror p-platser	29 880	29 451
	354 888	428 340
Totalt årsavgifter och hyror	2 338 204	2 100 396



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 560	5 256
Avfallshantering	5 237	2 222
Debiterad fastighetsskatt	7 447	8 951
Överlåtelseavgifter	11 462	15 382
Övriga intäkter	6 869	25 280
	40 575	57 091
Totalt övriga rörelseintäkter	40 575	57 091

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 8 567 kr i form av elstöd.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	31 066	31 822
Uppvärmning	214 185	183 713
Vatten och avlopp	77 460	73 599
Avfallshantering	56 500	85 787
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	1 875	18 175
Fastighetsskötsel	67 731	64 199
Fastighetsstäd	20 625	82 500
Snöröjning	15 399	24 122
Gångbanerenshållning	10 036	14 058
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	14 883
Kabel-TV	24 048	22 886
Abonnemang porttelefon	2 514	3 539
Försäkringar	39 636	37 945
Tomträttsavgälder	231 944	231 944
Förbrukningsmaterial	9 237	2 235
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 730	69 254
	872 986	960 661
Reparationer		
Bostäder	1 330	0
Lokaler	0	10 306
P-platser/garage	5 000	0
Övriga installationer	0	2 405
Markytor	17 991	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	13 706
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	20 163
Värme, installationer	3 815	0
	28 136	46 579
Planerat underhåll		
Markytor	30 919	0
Totalt fastighetskostnader	932 041	1 007 240



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	110 056	99 717
Revision	19 100	18 750
Tele och post	2 193	2 633
Befarade hyres- och avgiftsförluster	207 228	0
Jurist- och advokatkostnader	36 078	83 054
Bankkostnader	1 022	350
IT-tjänster	686	1 096
Övriga externa tjänster	4 031	109 581
Övriga externa kostnader	800	799
Totalt övriga kostnader	381 194	315 980

I posten övriga externa tjänster ingår det under 2023, 105 206 kr i form av konsultarvode

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	92 857	85 712
Sociala kostnader	29 175	26 930
	122 032	112 642
Totalt personalkostnader	122 032	112 642

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	503 780	503 780
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	503 780	503 780

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 900 000	24 900 000
Summa:	24 900 000	24 900 000



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			50 376 990	50 376 990
Utgående anskaffningsvärden			50 376 990	50 376 990
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 5 087 128	- 4 583 348
Årets avskrivning på byggnader			- 503 780	- 503 780
Utgående avskrivningar			-5 590 908	-5 087 128
Utgående redovisat värde			44 786 082	45 289 862
Varav				
Byggnader			44 786 082	45 289 862
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			47 805 000	47 805 000
			47 805 000	47 805 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			46 600 000	46 600 000
Lokaler			1 205 000	1 205 000
			47 805 000	47 805 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring			40 252	39 636
Förutbetalda kostnader			91 701	63 998
Summa			131 953	103 634
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			1 458 201	1 228 543
Summa			1 458 201	1 228 543
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			10 840 000	6 985 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			7 700 000	11 600 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			18 540 000	18 585 000
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SWED 2853028559 *	2025-03-28	3,25 %	4 700 000	4 700 000
Fastighetslån SWED 2951923263	2026-09-25	4,30 %	7 700 000	7 700 000
Fastighetslån SWED 2858476084	2025-02-28	3,31 %	1 740 000	0
Fastighetslån HS 10-345018-592564	2025-06-01	4,03 %	3 900 000	3 900 000
Fastighetslån HS 10-345018-726352 *	2025-01-30	3,60 %	500 000	500 000
Fastighetslån SWED 2858476084	2024-11-25	1,86 %	0	1 785 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 540 000	18 585 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 840 000	-6 985 000
			7 700 000	11 600 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.



Not 14. Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Reverslån, Wallenstam Lägenheter AB	1 051 353	1 051 353
Summa	1 051 353	1 051 353

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 529	0
Upplupna räntekostnader	80 888	112 926
Förutbetalda intäkter	169 331	172 782
Upplupna revisionsarvoden	19 100	18 750
Upplupna kostnader	61 389	68 816
Summa	399 237	373 274



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jakob Henricsson
Ordförande

Emelie Håkansdotter Svensson
Ledamot

Jesper Ericsson
Ledamot

Hanna Duvsund
Ledamot

Rebecca Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Trevi Revision
Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 11:16

SENT BY OWNER:

qendresa shabani • 07.05.2025 12:29

DOCUMENT ID:

S1L_Q83_xee

ENVELOPE ID:

B10m8huxgx-S1L_Q83_xee

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5.p
df

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
REBECCA LINNÉA MARIA LARSSON	Signed	12.05.2025 14:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/09/28)
	Authenticated	07.05.2025 18:22	Low	
JESPER ERICSSON	Signed	12.05.2025 16:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/06/05)
	Authenticated	07.05.2025 12:59	Low	
JAKOB HENRICSSON	Signed	13.05.2025 18:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/07/30)
	Authenticated	13.05.2025 18:01	Low	
EMELIE C HÅKANSBOTTER SVENSSO N	Signed	13.05.2025 18:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14)
	Authenticated	13.05.2025 18:31	Low	
HANNA DUVSUND	Signed	13.05.2025 19:14	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/10/09)
	Authenticated	13.05.2025 19:13	Low	
Maria Katarina Claesson	Signed	14.05.2025 11:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17)
	Authenticated	14.05.2025 08:54	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Anmärkning

Föreningens stadgar anger att årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder. Jag anmärker på att avgiftsuttaget inte är tillräckligt för att uppfylla stadgarna.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5
RB 2024.pdf
(56194 byte)
SHA-512: 718a1b411681c04e2ffbc58c1a265bd7b5bdf
77e45ab6d2605643c59235e93135d5f151ae94488610be
512249ae6af97df2a6bd85cef93db6a5bf7c96f5867c0

Underskrifter

2025-05-14 11:15:50 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Fredriksdalsgatan 5

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
fa929d20b7840e6abaa1d5a06584349477f383a8b763ceaa50bb3988860c93a822bc8f39d32e7db91b188c5b23249b5777f98c162fdc90c9345fe0f1f49db39d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma 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 driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

