

Årsredovisning
för
Brf Södra Fredriksdal

769629-2478

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Södra Fredriksdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborg

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 11 december 2014 för att förvärva mark och uppföra lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt i Göteborgs kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Krokslätt 33:6 i Göteborgs kommun i december 2016.

Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal består av 256 stycken bostadsrättslägenheter i tre flerfamiljshus om 6-7 våningar med underjordiskt garage med 88 garageplatser på nuvarande fastighet Krokslätt 33:6. Ekonomisk plan är upprättad och registrerades hos Bolagsverket 2017-09-21. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen har under perioden hållit 10 st sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. På föreningens ordinarie årsstämma valdes nedan styrelse:

Jessica Dahlström	Ordförande	Omval 1 år
Alexander Jancke	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Anton Lööf	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Thomas Jansson	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Sepideh Farahshoor	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Andrei Rutgersson	Suppleant	Nyval 1 år
Thomas Lechner	Suppleant	Nyval 1 år

Revisorer

Moore KLN AB	Ludvig Kollberg	Auktoriserad revisor
--------------	-----------------	----------------------

Valbedning

Till valberedning valdes Jessica Dahlström och Andreas Pålsson.

Förvaltning

Från 2018-01-01 biträder PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag. Fastighetsskötsel inklusive städning och teknisk förvaltning sköts av Riksbyggen från 2021-01-01.

Fastigheten

Fastigheten Krokslätt 33:6 i Göteborgs kommun förvärvades 27 december 2016. Fastigheten har del i gemensamhetsanläggning Göteborg Krokslätt GA 18 som består av garageport, garageinfart, köryta, brandport samt övriga tillbehör till garaget. Fastighetens urholkas av ett 3D-utrymme vilket avser grannfastighetens garage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

I föreningens fastigheter finns 256 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 11 524 m² samt 1 449m² loft, fastighetens tomtareal uppgår till 4 946 m². I föreningens fastighet finns också 88 parkeringsplatser i garage.

Lägenheterna har följande fördelning:

	1 rok	2 rok	3 rok
Antal:	117	129	10

Byggnadens tekniska status

Aktuell underhållsplan finns upprättad för perioden 2023-2052 och uppdaterades senast 2022-11-08.

Nästa stora underhållstillfälle ska enligt underhållsplanen ske i 2028, varvid impregnering ska ske utav garagegolvet, samtliga loftgångsplattor samt målning av samtliga lägenhetsdörrar. Vidare planeras en fullständig fasadvätt, samt underhåll av fönster samma år och flera andra mindre åtgärder. Totalt sett beräknas underhållskostnaden i 2028 uppgå till cirka 1,8 mkr.

Planerat underhåll för de närmaste åren:

Stamspolning	150 000kr	2024
OVK (var tredje år)	150 000kr	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal har efter 2023 avslutat sitt femte självständiga räkenskapsår efter färdigställandet av fastigheten.

Under året har den planerade femårsbesiktningen skett enligt plan tillsammans med Skanska. Fastighetens garantitid har i samband med femårsbesiktningen också löpt ut.

Föreningens styrelse tog beslut i november 2023 om att genomföra en höjning av föreningens avgifter till samtliga medlemmar. Detta då föreningen har påverkats av det höjda prisläget som skett senaste åren samt på grund av höjda räntor för föreningens lån.

Styrelsen kommer att följa den ekonomiska utvecklingen i omvärlden under 2024 för att anpassa framtida avgiftsnivåer.

Ekonomi

Föreningsåret har under 2023 löpt på enligt plan. Föreningens intäkter ligger väsentligt högre än föregående år vilket har att göra med den avgiftshöjning som gjordes inför 2023. Föreningens fastighetskostnader är sammantaget på en högre nivå jämfört med föregående år där det varit ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning gentemot föregående år som var en mild vinter. Kostnaden för vatten och avlopp ligger högre än väntat då man har gjort en mätning på faktisk förbrukning som kommunen inte hade gjort sedan upplåteslen av fastigheten. Detta förväntas att leda till något höjda kostnader framåt men framförallt togs en engångskostnad under räkenskapsåret. Under året genomfördes femårsbesiktningen tillsammans med Skanska enligt plan vilket var en engångskostnad i resultaträkningen. Det har också varit vissa underhållskostnader som man räknade med i budgeten. Ovan effekter ger sammantaget en negativ effekt på årets resultat med ca 0,2 mkr jämfört med föregående år.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi med ett positivt kassaflöde om ca 3,8 (2,8) mkr från rörelsen. Styrelsen har fortsatt jobbat aktivt med att amortera av på föreningens lån vilket under året har skett med totalt 2,5 (3,9) mkr. Sammantaget har detta ökat kassan med ca 1,3 (-1,0) mkr.

Föreningen har ett lån som avskilts och fördelats ut på varje lägenhet enligt andelstal i den ursprungliga ekonomiska planen. Vid den ursprungliga överlåtelsen från byggherren till medlem har för vissa lägenheter erlagts upplåtelseavgift som en del av köpeskillingen. Dessa bostadsrättsinnehavare kommer att betala en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet kommer att hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. På årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat upplåtelseavgift betalar ingen eller en lägre årsavgift 2. Per den 31 december 2023 uppgår totala lån som avser "andelstal 2" till 47,7 mkr jämfört med 48,6 mkr året innan. Föreningen har således amorterat detta lån med ca 910 tkr under 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	421
Antal medlemmar vid årets slut	423

Under verksamhetsåret har 29 (45) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:

- årsavgift för andel 1 & 2
- tillägg för kabel-TV och bredband
- tillägg för elförbrukning enligt mätt förbrukning
- tillägg för uppvärmning av varmvatten enligt mätt förbrukning

I avgiften ingår kostnad för uppvärmning.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 167	10 262	12 681	12 550
Resultat efter finansiella poster	-3 120	-3 844	-1 029	-810
Balansomslutning	866 354	871 542	879 120	887 784
Soliditet (%)	80	80	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR *	1 006	0	0	0
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	88	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR *	15 076	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm *	11 746	0	0	0
Sparande kr/kvm *	234	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	15	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *	186	0	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna (se ovan beskrivning)

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	631 150 000	67 630 000	4 622 952	-6 261 430	-3 843 573	693 297 949
Avs. fond enl stadgar			2 167 000	-2 167 000		0
Ianspråktagande fond			-34 645	34 645		0
Balanseras i ny räkning				-3 843 573	3 843 573	0
Årets resultat					-3 119 984	-3 119 984
Belopp vid årets utgång	631 150 000	67 630 000	6 755 307	-12 237 358	-3 119 984	690 177 965

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 105 003
reservering fond för yttre underhåll	-2 167 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	34 645
årets förlust	-3 119 984
	-15 357 342
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-15 357 342
	-15 357 342

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 167 412	10 262 040
Övriga rörelseintäkter		0	800
Summa rörelseintäkter		13 167 412	10 262 840
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 167 054	-3 980 863
Övriga externa kostnader	4	-629 408	-678 929
Personalkostnader	5	-194 856	-194 160
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 550 000	-6 550 000
Summa rörelsekostnader		-12 541 318	-11 403 952
Rörelseresultat		626 094	-1 141 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		581	242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 746 659	-2 702 704
Summa finansiella poster		-3 746 078	-2 702 462
Resultat efter finansiella poster		-3 119 984	-3 843 574
Resultat före skatt		-3 119 984	-3 843 574
Årets resultat		-3 119 984	-3 843 574
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-3 119 984	-3 843 574
Avsättning till fond yttre underhåll		-2 167 000	-2 167 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		34 645	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-5 252 339	-6 010 574

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

861 256 345

867 806 345

Summa materiella anläggningstillgångar

861 256 345

867 806 345

Summa anläggningstillgångar

861 256 345

867 806 345

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

29 574

13 195

Övriga fordringar

37 797

4 420

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

388 377

384 919

Summa kortfristiga fordringar

455 748

402 534

Kassa och bank

Kassa och bank

4 642 003

3 332 660

Summa kassa och bank

4 642 003

3 332 660

Summa omsättningstillgångar

5 097 751

3 735 194

SUMMA TILLGÅNGAR

866 354 096

871 541 539

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		631 150 000	631 150 000
Upplåtelseavgift		67 630 000	67 630 000
Fond för yttre underhåll		6 755 307	4 622 952
Summa bundet eget kapital		705 535 307	703 402 952

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 237 359	-6 261 430
Årets resultat		-3 119 984	-3 843 574
Summa fritt eget kapital		-15 357 343	-10 105 004

Summa eget kapital

690 177 964 **693 297 948**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	69 378 525	119 249 499
Summa långfristiga skulder		69 378 525	119 249 499

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	104 362 538	56 979 664
Leverantörsskulder		548 851	316 210
Skatteskulder		71 075	38 775
Övriga skulder		1 312	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 813 831	1 659 443
Summa kortfristiga skulder		106 797 607	58 994 092

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

866 354 096 **871 541 539**

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		626 094	-1 141 112
Justeringar för avskrivningar	6	6 550 000	6 550 000
Erhållen ränta		581	242
Betald ränta		-3 721 683	-2 677 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 454 992	2 731 171
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-16 379	-3 568
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 835	15 245
Förändring av leverantörsskulder		232 641	-67 885
Förändring av kortfristiga skulder		163 023	213 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 797 442	2 888 113
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 488 100	-3 905 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 488 100	-3 905 100
Årets kassaflöde		1 309 342	-1 016 987
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 332 660	4 349 647
Likvida medel vid årets slut		4 642 002	3 332 660

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1,099% fullt avskriven 2109

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	10 116 555	7 793 103
Hyror garage och parkeringsplatser	1 387 911	1 328 289
Tillägg tv/bredband, elförbrukning & uppvärmning varmvatten	1 582 642	1 071 323
Tillägg andrahandsuthyrning	73 938	53 578
Övriga tillägg och ersättningar	6 366	15 748
	13 167 412	10 262 041

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Skötsel fastighet		
Fastighetsskötsel	796 359	649 138
Städning	0	14 782
Snöröjning	132 130	84 940
Hissar service och besiktning	68 632	33 329
Övrig service och extern skötsel	50 513	51 594
	1 047 634	833 783
Taxebundna driftskostnader		
El	1 050 396	647 215
Värme	774 966	710 521
Vatten och avlopp	928 886	147 698
Sophämtning	102 491	107 546
Fastighetsförsäkring	169 360	164 431
Samfällighetsförening	259 200	259 200
TV och bredband	454 962	349 697
Fastighetsskatt	110 000	110 000
	3 850 261	2 496 308
Reparationer och planerat underhåll		
Reparationer	234 514	362 725
Planerat underhåll	34 645	288 048
	269 159	650 773
Summa fastighetskostnader	5 167 054	3 980 864

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning och revision	301 064	293 742
Bilpool	43 315	259 891
Föreningskostnader	29 417	42 110
Administration och kommunikation	18 115	18 198
Konsult	237 497	64 988
	629 408	678 929

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämman.

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	146 900	147 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	44 956	44 160
Summa	194 856	194 160

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
Ingående avskrivningar	-25 108 333	-18 558 333
Årets avskrivningar	-6 550 000	-6 550 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 658 333	-25 108 333
Utgående redovisat värde	861 256 345	867 806 345
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	296 914 678	296 914 678
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	287 000 000	287 000 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	84 000 000
	371 000 000	371 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	360 000 000	360 000 000
Taxeringsvärde lokaler	11 000 000	11 000 000
	371 000 000	371 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	2,19%	2024-03-01	49 718 750	-75 000	49 643 750
SEB	1,92%	2023-03-01	49 718 750	-1 075 000	omlagt
SEB	3,53%	2025-12-28	omlagt	0	23 784 375
SEB	3,53%	2025-12-28	omlagt	0	24 859 375
Nordea	1,15%	2025-02-19	22 147 875	-332 000	21 815 875
Nordea	0,62%	2024-04-17	48 795 974	-1 006 100	47 789 874
Nordea	4,44%	2024-03-16	5 847 814	0	5 847 814
			176 229 163	-2 488 100	173 741 063

Planenlig amortering 1-5 år ca 7 440 000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld dock har förningen inte för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år. Ovan lån avser andelstal 1 till 72,55% och andelstal 2 till 27,45%.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar använda som säkerhet	194 635 000	194 635 000
	194 635 000	194 635 000

Göteborg 2024 - -

Jessica Dahlström
Ordförande

Anton Lööf

Alexander Jancke

Thomas Jansson

Sepideh Farashoor

Vår revisionsberättelse har lämnats

Moore KLN AB

Ludvig Kollberg
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.