

Årsredovisning
för
Brf Södra Fredriksdal

769629-2478

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Södra Fredriksdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-05-28.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen har under perioden hållit 12 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
Anton Lööf	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Andrei Rutgersson	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Anders Mixe	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Thomas Jansson	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Sepideh Farahshoor	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Thomas Lechner	Suppleant	Omval 1 år

Revisorer

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

Valbedning

Till valberedning valdes Mistra Sandberg och Annika Holmberg.

Förvaltning

Från 2018-01-01 biträder PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtogs av detta företag. Fastighetsskötsel inklusive städning och teknisk förvaltning sköts sedan 2025-01-01 av Bredablick. Fram till 2024-12-31 sköttes det av Riksbyggen.

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 2021-2070 och uppdaterades senast i oktober 2024.

Utfört underhåll under året:

Underhållsspolning av stammar	190 400kr	2024
Hissunderhåll 16C, byte bärlinor	128 299kr	2024
Hissunderhåll 16C, byte styrskenor, ljusridåer m m	44 273kr	2024

Planerat underhåll för de närmaste åren:

OVK (var tredje år)	175 000kr	2025
---------------------	-----------	------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal har efter 2024 avslutat sitt sjätte självständiga räkenskapsår efter färdigställandet av fastigheten. Under året har tre underhållsåtgärder genomförts; underhållsspolning av stammarna, byte av bärlinor i 16C hissen samt byte av ljusridå, styrskenor med mera i densamma. Föreningens styrelse beslutade att lämna avgifterna oförändrade inför 2025. Dett då höjningen som gjordes inför 2024 ansågs tillräcklig, främst med tanke på rådande ränteläge. Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen i omvärlden och vill fatta långsiktigt hållbara beslut.

Ekonomi

Föreningensåret 2024 har löpt på enligt plan. Intäkterna ligger högre än under 2023 till följd av avgiftshöjningen om 10% som gjordes inför 2024. Inför 2024 höjdes även avgifterna för hyra av parkering vilket stärkt intäktssidan. Föreningens fastighetskostnader var även de högre under 2024 jämfört med 2023. Här är det främst underhållskostnader som är den stora skillnaden. Dels en stamspolning som gjordes under våren 2024, men även nödvändigt underhållsarbete på föreningens största hiss i 16C-trapphuset.

Föreningens räntekostnader ökade jämfört med 2023 då två av föreningens större lån löpte ut. Framåt jobbar styrelsen aktivt med att planera löptiderna på lånen för att undvika lika stora rörelser och möter gällande ränteläge med nuvarande avgiftsnivåer.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi med positivt kassaflöde om ca. 2,3M (3,8M). Styrelsen har fortsatt att aktivt amortera av på föreningens lån med totalt 3,8M (2,5M). Kassan har minskat med ca. -1,6M (1,5M) och ligger på en nivå som styrelsen anser vara en skälig nivå för likvida medel.

Föreningen har 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 2024 uppgår totala lån som avser andelstal 2 till 47,0 mkr jämfört med 47,7 mkr året innan. Föreningen har således amorterat detta lån med ca 700 tkr under 2024.

Upplysning vid förlust för året och balanserad förlust

Föreningen tar in avgifter som täcker driftskostnader och framtida underhåll enligt uppsatt underhållsplan men ej fullt ut avseende avskrivning av föreningens byggnad. Styrelsen arbetar löpande med amorteringar för att hålla föreningens likviditet på en lämplig nivå samt skapa utrymme för framtida underhållskostnader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	423
Antal medlemmar vid årets slut	419

Under verksamhetsåret har 31 (29) 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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	14 341	13 167	10 262	12 681
Resultat efter finansiella poster	-3 837	-3 120	-3 844	-1 029
Balansomslutning	858 306	866 354	871 542	879 120
Soliditet (%)	80	80	80	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR *	1 100	1 006	0	0
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	88	88	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR *	14 743	15 076	0	0
Skuldsättning kr/kvm *	11 486	11 746	0	0
Sparande kr/kvm *	208	234	0	0
Räntekänslighet (%) *	13	15	0	0
Energikostnad kr/kvm *	173	186	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	6 755 307	-12 237 358	-3 119 984	690 177 965
Avs. fond enl stadgar			2 167 000	-2 167 000		0
Ianspråktagande fond			-362 972	362 972		0
Balanseras i ny räkning				-3 119 984	3 119 984	0
Årets resultat					-3 837 061	-3 837 061
Belopp vid årets utgång	631 150 000	67 630 000	8 559 335	-17 161 370	-3 837 061	686 340 904

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 357 342
reservering fond för yttre underhåll	-2 167 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	362 972
årets förlust	-3 837 062
	-20 998 432

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-20 998 432
	-20 998 432

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 340 790	13 167 412
Övriga rörelseintäkter		98 789	0
Summa rörelseintäkter		14 439 579	13 167 412
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 676 730	-5 167 054
Övriga externa kostnader	4	-459 878	-629 408
Personalkostnader	5	-210 272	-194 856
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 550 000	-6 550 000
Summa rörelsekostnader		-12 896 880	-12 541 318
Rörelseresultat		1 542 699	626 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 629	581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 402 389	-3 746 659
Summa finansiella poster		-5 379 760	-3 746 078
Resultat efter finansiella poster		-3 837 062	-3 119 984
Resultat före skatt		-3 837 062	-3 119 984
Årets resultat		-3 837 062	-3 119 984
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-3 837 062	-3 119 984
Avsättning till fond yttre underhåll		-2 167 000	-2 167 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		362 972	34 645
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-5 641 090	-5 252 339

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	854 706 345	861 256 345
Summa materiella anläggningstillgångar		854 706 345	861 256 345
Summa anläggningstillgångar		854 706 345	861 256 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 001	29 574
Övriga fordringar		46 297	37 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		450 008	388 377
Summa kortfristiga fordringar		523 305	455 748
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 075 879	4 642 003
Summa kassa och bank		3 075 879	4 642 003
Summa omsättningstillgångar		3 599 185	5 097 751
SUMMA TILLGÅNGAR		858 305 529	866 354 095

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

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		8 559 335	6 755 307
Summa bundet eget kapital		707 339 335	705 535 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-17 161 371	-12 237 359
Årets resultat		-3 837 062	-3 119 984
Summa fritt eget kapital		-20 998 433	-15 357 343

Summa eget kapital		686 340 902	690 177 964
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	71 125 923	69 378 525
Summa långfristiga skulder		71 125 923	69 378 525

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	98 775 439	104 362 538
Leverantörsskulder		607 897	548 851
Skatteskulder		32 300	71 075
Övriga skulder		0	1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 423 068	1 813 830
Summa kortfristiga skulder		100 838 704	106 797 606

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		858 305 529	866 354 095
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		1 542 698	626 094
Justeringar för avskrivningar	6	6 550 000	6 550 000
Erhållen ränta		22 629	581
Betald ränta		-5 419 448	-3 721 683

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 695 879 3 454 992

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		2 574	-16 379
Förändring av kortfristiga fordringar		-70 131	-36 835
Förändring av leverantörsskulder		59 046	232 641
Förändring av kortfristiga skulder		-413 790	163 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 273 577	3 797 442

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	7	-3 839 701	-2 488 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 839 701	-2 488 100

Årets kassaflöde

-1 566 124 1 309 342

Likvida medel vid årets början

4 642 003 3 332 661

Likvida medel vid årets slut

3 075 879 4 642 003

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 (K2) 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	11 128 231	10 116 555
Hyror garage och parkeringsplatser	1 452 314	1 387 911
Tillägg tv/bredband, elförbrukning & uppvärmning varmvatten	1 659 253	1 582 642
Tillägg andrahandsuthyrning	93 788	73 938
Övriga tillägg och ersättningar	7 205	6 366
	14 340 791	13 167 412

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Skötsel fastighet		
Fastighetsskötsel	923 210	796 359
Snöröjning	88 923	132 130
Hissar service och besiktning	93 491	68 632
Övrig service och extern skötsel	34 290	50 513
	1 139 914	1 047 634
Taxebundna driftskostnader		
El	1 268 722	1 050 396
Värme	898 047	774 966
Vatten och avlopp	388 438	928 886
Sophämtning	55 790	102 491
Fastighetsförsäkring	186 593	169 360
Samfällighetsförening	259 200	259 200
TV och bredband	471 028	454 962
Fastighetsskatt	110 000	110 000
	3 637 818	3 850 261
Reparationer och planerat underhåll		
Reparationer	536 026	234 514
Planerat underhåll	362 972	34 645
	898 998	269 159
Summa fastighetskostnader	5 676 730	5 167 054

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning och revision	331 304	301 064
Bilpool	0	43 315
Föreningskostnader	38 930	29 417
Administration och kommunikation	27 862	18 115
Konsult	61 782	237 497
	459 878	629 408

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	160 000	146 900
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	50 272	44 956
Summa	210 272	194 856

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
Ingående avskrivningar	-31 658 333	-25 108 333
Årets avskrivningar	-6 550 000	-6 550 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 208 333	-31 658 333
Utgående redovisat värde	854 706 345	861 256 345
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	49 643 750	-75 000	omlagt
SEB	3,00%	2025-03-01	omlagt	0	24 775 000
SEB	2,65%	2026-12-28	omlagt	0	24 793 750
SEB	3,53%	2025-12-28	23 784 375	-75 000	23 709 375
SEB	3,53%	2025-12-28	24 859 375	0	24 859 375
SEB	3,67%	2027-04-28	omlagt	-354 651	46 932 173
Nordea	1,15%	2025-02-19	21 815 875	-332 000	21 483 875
Nordea	0,62%	2024-04-17	47 789 874	-503 050	omlagt
Nordea	2,93%	2025-03-17	5 847 814	-2 500 000	3 347 814
			173 741 063	-3 839 701	169 901 362

Planenlig amortering 1-5 år ca 6 699 000

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 72,32% (72,55%) och andelstal 2 till 27,68% (27,45%).

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar använda som säkerhet	194 635 000	194 635 000
	194 635 000	194 635 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga.

Göteborg 2025 - -

Jessica Dahlström
Ordförande

Anton Lööf

Thomas Jansson

Sepideh Farashoor

Anders Mixe

Andrei Rutgersson

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.