

ORIGINAL - ÅR 2022 till styrelse och revisor för underskrift.pdf
ORIGINAL - ÅR 2022 till styrelse och revisor för underskrift.pdf
ORIGINAL - ÅR 2022 till styrelse och revisor för underskrift.pdf
ORIGINAL - ÅR 2022 till styrelse och revisor för underskrift.pdf
ORIGINAL - ÅR 2022 till styrelse och revisor för underskrift.pdf
ORIGINAL - ÅR 2022 till styrelse och revisor för underskrift.pdf

Signers:

Name	Method	Date
ALEXANDER JANCKE	BANKID	2023-05-15 13:24
Linus Fredrik Werner	BANKID	2023-05-15 13:48
TRUNG NGHIA TONY HUYNH	BANKID	2023-05-15 13:41
ANTON LÖÖF	BANKID	2023-05-15 13:27
Sara Jessica Dahlström	BANKID	2023-05-15 14:43
LUDVIG KOLLBERG	BANKID	2023-05-15 13:34



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

2b8e29d9-5b0d-4bb8-bab7-5f7c40cd75a6

Årsredovisning
för
Brf Södra Fredriksdal

769629-2478

Räkenskapsåret

2022



Document ID:

2b8e29d9-5b0d-4bb8-bab7-5f7c40cd75a6

Styrelsen för Brf Södra Fredriksdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 stycke 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 2022-06-22.

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	Nyval 2 år
Tony Huynh	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Linus Werner	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Alexander Jancke	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Anton Lööf	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Thomas Jansson	Suppleant	Nyval 1 år
Sepideh Farahshoor	Suppleant	Nyval 1 år



Revisorer

Moore KLN AB

Ludvig Kollberg

Auktoriserad revisor

Valbedning

Till valberedning valdes Thomas Lechner 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 blivande 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

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2021-2070.

Sett till löpande underhållskostnader på fastigheten finns det inga större planerade åtgärder inom de närmsta fem åren. Utöver mindre löpande kostnader måste vi genomgå OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) vart tredje år, vilket innebär en kostnad om ca 150 - 200 tkr per tillfälle. En OVK genomfördes under 2022 och nästa planerade tillfälle skall ske under 2025.

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.

Efter sommaren 2023 kommer en femårsbesiktning att genomföras tillsammans med Skanska, detta före det att fastighetens garantitid löper ut.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal har efter 2022 avslutat sitt fjärde självständiga räkenskapsår efter färdigställandet av fastigheten. Föreningen övertog fastighetens ekonomi och förvaltning fullständigt per den 1 mars 2019, varför våra jämförelsetal för 2019 återspeglar 10 månaders aktivitet (mars-december).

Under året har den planerade OVK-besiktningen skett som enligt lag skall ske vart tredje år.

Under 2021 tog föreningens styrelse beslut om att sänka föreningens avgifter under 2022 samt att lämna en avgiftsfri månad. Avgiftssänkningen trädde i klart från januari 2022 och den avgiftsfria månaden i februari.

Detta var ett beslut som baserades på rådande om ständigheter som var vid det tillfället. Under 2022 har dessa omvärldsfaktorer förändrats med en kraftig inflation och ett högre ränteklimat. Det har föranlett att den nuvarande styrelsen har fått omvärdera de tidigare ekonomiska förutsättningarna. Under 2022 togs beslutet att återföra föreningens avgifter till den nivå som rådde innan sänkningen inför 2022.

Styrelsen kommer att följa den ekonomiska utvecklingen i omvärlden framöver och anpassa framtida avgiftsnivåer.

Ekonomi

Föreningsåret har under 2022 löpt enligt plan och utan några större verksamhetsmässiga förändringar mot 2021. Föreningens intäkter ligger väsentligt lägre än föregående år vilket har att göra med den avgiftssänkning som gjordes inför 2022 tillsammans med den avgiftsfria månaden i februari. Föreningens fastighetskostnader är sammantaget på en motsvarande nivå som föregående år där det varit minskade kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av en mild vinter. Under året genomfördes en OVK-besiktning vilken genomförs vart tredje år som påverkar kassaflödet negativt gentemot föregående år. Ovan effekter ger sammantaget en negativ effekt på årets resultat med ca 2,5 mkr.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi med ett positivt kassaflöde om ca 2,9 mkr från rörelsen. Styrelsen har fortsatt jobbat aktivt med att amortera av på föreningens lån vilket under året har skett med totalt 3,9 (6,8) mkr. Sammantaget har detta minskat kassan med ca 1 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 2022 uppgår totala lån som avser ”andelstal 2” till 48,6 mkr jämfört med 49,4 mkr året innan. Föreningen har således amorterat detta lån med ca 756 tkr under 2022.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	424
Antal medlemmar vid årets slut	421

Under verksamhetsåret har 45 (67) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 262	12 681	12 550	10 352
Resultat efter finansiella poster	-3 844	-1 029	-810	201
Balansomslutning	871 542	879 120	887 784	895 883
Soliditet (%)	79,5	79,3	78,6	78,0
Årsavgift andel 1, kr/kvm	486	630	630	630
Lån per bostadsyta andel 1, kr/kvm	9 838	10 081	10 408	10 886

Nyckeltalen för året 2019 är inte jämförbara då föreningens fastighet har varit under produktion fram till 2019-03-01. Angivna nyckeltal avseende årsavgift och lån per bostadsyta avser endast värden för andelstal 1 i förhållande till lghyta inklusive loft. Motsvarande belopp exklusive loft uppgår till 547 kr/kvm, respektive 11 075 kr/kvm.

Angående nyckeltal för 2022 - Årsavgift andel 1 kr/kvm - noteras att årsavgift som aviserats per månad varit 529kr/kvm (596 kr/kvm exklusive loft) för 2022. Nyckeltalet inkluderar en avgiftsfri månad för februari varför det kan uppfattas som missvisande.

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	2 744 000	-3 353 166	-1 029 312	697 141 522
Avs. fond enl stadgar			2 167 000	-2 167 000		0
Ianspråktagande fond			-288 048	288 048		0
Balanseras i ny räkning				-1 029 312	1 029 312	0
Årets resultat					-3 843 573	-3 843 573
Belopp vid årets utgång	631 150 000	67 630 000	4 622 952	-6 261 430	-3 843 573	693 297 949

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 382 478
reservering fond för yttre underhåll	-2 167 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	288 048
årets förlust	-3 843 574
	-10 105 004
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 105 004
	-10 105 004

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



Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 262 040	12 680 568
Övriga rörelseintäkter		800	0
Summa rörelseintäkter		10 262 840	12 680 568
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 980 863	-3 474 260
Övriga externa kostnader	4	-678 929	-674 085
Personalkostnader	5	-194 160	-195 691
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 550 000	-6 550 000
Summa rörelsekostnader		-11 403 952	-10 894 036
Rörelseresultat		-1 141 112	1 786 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 702 704	-2 815 844
Summa finansiella poster		-2 702 462	-2 815 844
Resultat efter finansiella poster		-3 843 574	-1 029 312
Resultat före skatt		-3 843 574	-1 029 312
Årets resultat		-3 843 574	-1 029 312
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-3 843 573	-1 029 312
Avsättning till fond yttre underhåll		-2 167 000	-2 167 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		288 048	0
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-5 722 525	-3 196 312



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

867 806 345

874 356 345

Summa materiella anläggningstillgångar

867 806 345

874 356 345

Summa anläggningstillgångar

867 806 345

874 356 345

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 195

9 627

Övriga fordringar

4 420

717

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

384 919

403 867

Summa kortfristiga fordringar

402 534

414 211

Kassa och bank

Kassa och bank

3 332 660

4 349 647

Summa kassa och bank

3 332 660

4 349 647

Summa omsättningstillgångar

3 735 194

4 763 858

SUMMA TILLGÅNGAR

871 541 539

879 120 203



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		631 150 000	631 150 000
Upplåtelseavgift		67 630 000	67 630 000
Fond för yttre underhåll		4 622 952	2 744 000
Summa bundet eget kapital		703 402 952	701 524 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 261 430	-3 353 166
Årets resultat		-3 843 574	-1 029 312
Summa fritt eget kapital		-10 105 004	-4 382 478
Summa eget kapital		693 297 948	697 141 522
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	119 249 499	148 233 474
Summa långfristiga skulder		119 249 499	148 233 474
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	56 979 664	31 900 789
Leverantörsskulder		316 210	384 095
Skatteskulder		38 775	2 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 659 443	1 457 546
Summa kortfristiga skulder		58 994 092	33 745 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		871 541 539	879 120 203



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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	7 793 103	10 120 047
Hyror garage och parkeringsplatser	1 328 289	1 306 495
Tillägg tv/bredband, elförbrukning & uppvärmning varmvatten	1 071 323	1 226 620
Tillägg andrahandsuthyrning	53 578	25 774
Övriga tillägg och ersättningar	15 748	1 631
	10 262 041	12 680 567

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Skötsel fastighet		
Fastighetsskötsel	649 138	637 656
Städning	14 782	0
Snöröjning	84 940	120 494
Hissar service och besiktning	33 329	31 271
Övrig service och extern skötsel	51 594	34 235
	833 783	823 656
Taxebundna driftskostnader		
El	647 215	626 945
Värme	710 521	793 263
Vatten och avlopp	147 698	122 807
Sophämtning	107 546	91 292
Fastighetsförsäkring	164 431	159 526
Samfällighetsförening	259 200	311 930
TV och bredband	349 697	342 333
Fastighetsskatt	110 000	74 000
	2 496 308	2 522 096
Reparationer och planerat underhåll		
Reparationer	362 725	128 507
Planerat underhåll	288 048	0
	650 773	128 507
Summa fastighetskostnader	3 980 864	3 474 259



Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning och revision	293 742	269 414
Bilpool	259 891	259 891
Föreningskostnader	42 110	14 454
Administration och kommunikation	18 198	22 206
Konsult	64 988	63 463
Juridiska tjänster	0	44 657
	678 929	674 085

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	147 000	146 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	44 160	46 691
Summa	194 160	195 691

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
Ingående avskrivningar	-18 558 333	-12 008 333
Årets avskrivningar	-6 550 000	-6 550 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 108 333	-18 558 333
Utgående redovisat värde	867 806 345	874 356 345
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	296 914 678	296 914 678
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	287 000 000	225 400 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	96 000 000
	371 000 000	321 400 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	360 000 000	314 000 000
Taxeringsvärde lokaler	11 000 000	7 400 000
	371 000 000	321 400 000



Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	2,19%	2024-03-01	49 793 750	-75 000	49 718 750
SEB	1,92%	2023-03-01	49 793 750	-75 000	49 718 750
SEB			24 896 875	-2 417 000	omlagt
Nordea	1,15%	2025-02-19	omlagt	-332 000	22 147 875
Nordea	0,62%	2024-04-17	49 802 074	-1 006 100	48 795 974
Nordea	2,93%	2023-06-16	5 847 814	0	5 847 814
			180 134 263	-3 905 100	176 229 163

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 72,42% och andelstal 2 till 27,58%.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar använda som säkerhet	194 635 000	194 635 000
	194 635 000	194 635 000

Göteborg 2023 - -

Jessica Dahlström
Ordförande

Tony Huynh

Linus Werner

Alexander Jancke

Anton Lööf

Vår revisionsberättelse har lämnats

Moore KLN AB

Ludvig Kollberg
Auktoriserad revisor



ORIGINAL - ÅR 2022 till styrelse och revisor för underskrift.pdf

Name
ALEXANDER JANCKE

Date
2023-05-15

Document ID:
2b8e29d9-5b0d-4bb8-bab7-5f7c40cd75a6

Identification

 **ALEXANDER JANCKE**

Name
Linus Fredrik Werner

Date
2023-05-15

Document ID:
2b8e29d9-5b0d-4bb8-bab7-5f7c40cd75a6

Identification

 **Linus Fredrik Werner**

Name
TRUNG NGHIA TONY HUYNH

Date
2023-05-15

Document ID:
2b8e29d9-5b0d-4bb8-bab7-5f7c40cd75a6

Identification

 **TRUNG NGHIA TONY HUYNH**

Name
ANTON LÖÖF

Date
2023-05-15

Document ID:
2b8e29d9-5b0d-4bb8-bab7-5f7c40cd75a6

Identification

 **ANTON LÖÖF**

Name
Sara Jessica Dahlström

Date
2023-05-15

Document ID:
2b8e29d9-5b0d-4bb8-bab7-5f7c40cd75a6

Identification


 **Sara Jessica Dahlström**

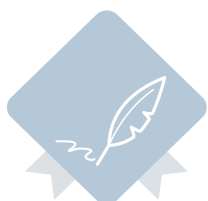
Name
LUDVIG KOLLBERG

Date
2023-05-15

Document ID:
2b8e29d9-5b0d-4bb8-bab7-5f7c40cd75a6

Identification

 **LUDVIG KOLLBERG**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))