



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Fredriksdalsvägen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fredriksdalsvägen med säte i Gävle org.nr. 769627-6141 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Villastaden 27:11	2014-02-12	1900 och 1946

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 779
16	p-platser	0
Totalt 49 objekt		1 779

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 17 st 2 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingela Östlund	Ordförande	2022-12-21
Stig Östlund	Ledamot	2022-12-21
Filip Eriksson	Ledamot	2023-09-16
Caroline Uppenberg	Ledamot	2022-12-21
Adam Michel	Ledamot	2023-09-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Michel och Filip Eriksson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Johan Hultman vald av föreningen, revisor hos Next Revision i Gävle AB.

Valberedning har varit: Helene östblom, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

En höjning av parkeringshyra för 16 platser görs med 12,5%.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-20 som en efterbesiktning för balkong- och fasadrenovering/etapp 2.

Föreningen har under 2024 avslutat projekten etapp 1 och etapp 2.

- Etapp 1, omgörning av gården, start 2022.

- Etapp 2, balkong- och fasadrenovering, start 2023.

Vattenskada i en lägenhet i fastigheten är åtgärdad. Försäkringen täckte kostnaden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av kopparstuprör till vanliga i plåt på framsidan.
2024	Garantiåtgärder färgsläpp på delar av sockeln.
2024	Balkonger: Garantiåtgärder av färgsläpp.
2024	Bygge av pergola på innergården samt ny belysning på gården.
2024	Förbättrat skalskyddet på ytterdörrar.
2024	Plantering i nya växtbäddar runt huset och gården
2023	Renovering av balkonger, renovering och ommålning av fasad, nya entréer och nya entrétak, nytt avfallshus med källsortering, takåtgärder bl.a plåtarbeten.
2022	Gårdsomgörning som innefattar dränering och isolering av sockel, ny entré cykelrum, två nya cykelställ med tak, 16 Parkeringsplatser. Brandskyddsåtgärder och förbättrad ventilation i sex lägenheter på källarplan.
2021	Nya låscylindrar för tvättstuga
2020	Ljudisolering tak tvättstuga, nya kodlås entréer, ny el-central i fastigheten, ny armatur/el källare, ny ståldörr i källare
2019	Installation av Flamcomat (ersatt expansionskärl), installation av fiber till fastighet, datauttag i lägenheter.
2018	Fönsterbyte och trapphusrenovering med byte av el
2017	Säkerhetsdörrar och låssystem, pump till fjärrvärmeanläggningen
2016	Luftavfuktare tvättstuga
2015	Stamrust, byte av el och el-central i lägenheter.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ommålning av tvättstuga och nya golvbrunnar.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma var: Ingela Östlund, Caroline Uppenberg och Stig Östlund. Samtliga blev omvalda på två år. Josefine Andersson avgick från styrelsen. Kajsa Lundgren invald som ny ledamot.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas samtliga ledarmöter men alltid två i förening.

Revisorer har varit: Next Revision - vald av föreningen.

Valberedning har varit: Helene Östblom, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022 *	2021 *	2020 *
Sparande, kr/kvm	383	167	22	290	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 024	9 210	9 395	4 724	4 871
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 024	9 210	9 395	4 724	4 871
Räntekänslighet, %	9	9	12	6	7
Energikostnad, kr/kvm	160	170	146	138	126
Årsavgifter, kr/kvm	1 066	1 030	785	776	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	75	50	90	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 317	1 369	1 564	1 525	742
Nettoomsättning, tkr	2 121	1 952	1 514	1 490	1 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	-271	455	17	-141
Soliditet, %	47	46	45	64	63

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 010 405	0	0	17 010 405
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	909 578	0	60 000	969 578
S:a bundet eget kapital, kr	17 919 983	0	60 000	17 979 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 854 584	-271 195	-60 000	-3 185 779
Årets resultat, kr	-271 195	271 195	3 994	3 994
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 125 779	0	-56 006	-3 181 785
S:a eget kapital, kr	14 794 204	0	3 994	14 798 198

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 000 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 125 779
Årets resultat, kr	3 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 121 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 000
Balanseras i ny räkning, kr	-3 181 785

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 121 192	1 951 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	221 003	482 034
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 342 195	2 433 628
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-872 527	-1 236 092
Underhåll enligt plan	Not 5	-40 000	-83 774
Övriga externa kostnader	Not 6	-131 925	-246 592
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-52 478	-37 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-637 830	-484 301
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 734 759	-2 087 958
RÖRELSERESULTAT		607 436	345 669
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 216	1 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 118	-617 904
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-761
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-603 442	-616 864
ÅRETS RESULTAT		3 994	-271 195



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 533 209	30 881 929
Inventarier och installationer	Not 11	41 644	47 593
Summa materiella anläggningstillgångar		30 574 853	30 929 522
Summa anläggningstillgångar		30 574 853	30 929 522
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 240	400
Avräkningskonto HSB		598 586	804 257
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 481	7 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 995	329 302
Summa kortfristiga fordringar		653 302	1 141 479
Kassa och bank			
Bank	Not 14	0	242
Summa kassa och bank		0	242
Summa omsättningstillgångar		653 302	1 141 721
SUMMA TILLGÅNGAR		31 228 155	32 071 243



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 010 405	17 010 405
Fond för yttre underhåll	969 578	909 578
Summa bundet eget kapital	17 979 983	17 919 983
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-3 185 779	-2 854 584
Årets resultat	3 994	-271 195
Summa ansamlad förlust	-3 181 785	-3 125 779
Summa eget kapital	14 798 198	14 794 205
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 6 200 000	10 267 500
Summa långfristiga skulder	6 200 000	10 267 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 9 845 000	6 107 500
Leverantörsskulder	40 837	199 277
Aktuell skatteskuld	Not 16 5	14 860
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 63 109	62 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 281 006	625 596
Summa kortfristiga skulder	10 229 957	7 009 538
Summa skulder	16 429 957	17 277 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 228 155	32 071 243



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	607 436	345 669
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	637 830	484 301
	1 245 266	829 970
Erhållen ränta	1 216	1 801
Erlagd ränta	-607 496	-663 099
Övriga poster	-540	-761
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	638 446	167 911
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	282 506	6 759 828
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-513 704	-483 269
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	407 247	6 444 471
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-283 161	-5 368 818
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-283 161	-5 368 818
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-330 000	-330 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-330 000	-330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-205 913	745 653
Likvida medel vid årets början	804 499	58 845
Likvida medel vid årets slut	598 586	804 499
	-205 913	745 654

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 811 424	1 725 228
Årsavgift TV/bredband	83 160	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	80 280	60 720
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	27 720	105 435
Intäkt andrahandsupplåtelse	28 858	8 905
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	14 064	3 151
Övriga primära intäkter och ersättningar	75 686	48 155
	2 121 192	1 951 594

I Årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten.**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättning	221 003	482 034
	221 003	482 034

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-236 900	-553 167
El	-33 358	-89 166
Uppvärmning	-173 122	-145 582
Vatten	-77 171	-67 092
Renhållning	-45 205	-58 545
TV, bredband, iptelefoni	-68 256	-88 350
Serviceavtal	-1 411	-2 116
Förvaltningskostnader	-151 722	-131 860
Försäkringar	-27 908	-35 884
Fastighetsskatt	-49 800	-52 437
Övriga driftskostnader	-7 675	-11 892
	-872 527	-1 236 092

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll - byte stuprör	-40 000	0
Underhåll - källaren	0	-83 774
	-40 000	-83 774

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-27 250	-74 050
Övriga förvaltningskostnader	-68 225	-51 181
Kostnader överlåtelse och panter	-11 863	-4 200
Kontorsutrustning och -material	0	-150
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 221	-236
Konsulter	-14 875	-116 275
Förbrukningsinventarier	-5 990	-500
Arrende, hyra, leasing	-500	0
	-131 925	-246 592

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-18 625	-18 575
Löner för anställda	0	-5 500
Övriga arvoden	-21 750	-4 231
Sociala avgifter	-12 103	-8 894
	-52 478	-37 200

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-540 087	-414 963
Markanläggningar	-91 793	-63 389
Installationer och inventarier	-5 949	-5 949
	-637 830	-484 301

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter lån	-540	-761
	-540	-761

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 286 032	21 387 492
Årets investering byggnader	193 816	5 898 540
Ingående anskaffningsvärde mark	5 222 051	5 222 051
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 263 055	1 658 106
Årets investering markanläggning	89 345	604 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 054 298	34 771 138

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 810 585	-3 395 622
Årets avskrivningar byggnader	-540 087	-414 963
Ingående avskrivningar markanläggningar	-78 623	-15 234
Årets avskrivningar markanläggningar	-91 793	-63 389
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 521 089	-3 889 208

Utgående redovisat värde**30 533 209 30 881 929**

Redovisade värden byggnader	23 129 175	23 475 447
Redovisade värden mark	5 222 051	5 222 051
Redovisade värden markanläggningar	2 181 983	2 184 432

Fastighetsbeteckning: Villastaden 27:11

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

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	19 970 000	19 970 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 970 000	19 970 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	121 210	121 210
Utgående anskaffningsvärden	121 210	121 210
Ingående avskrivningar	-73 617	-67 668
Årets avskrivningar	-5 949	-5 949
Utgående avskrivningar	-79 566	-73 617
Utgående redovisat värde	41 644	47 593

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 736	7 520
Övrig skattefordran	745	0
	<u>8 481</u>	<u>7 520</u>

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 995	329 302
	<u>44 995</u>	<u>329 302</u>

Not 14 BANK

Handelsbanken affärskonto	0	242
	<u>0</u>	<u>242</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,27%	2025-03-25	3 967 500	130 000
Swedbank		3,91%	2025-10-28	5 777 500	100 000
Swedbank		4,22%	2026-10-23	6 300 000	100 000
				<u>16 045 000</u>	<u>330 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 745 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 845 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,47%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 395 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	14 860
Slutskatteskuld föregående år	5	0
	<u>5</u>	<u>14 860</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 080
Personalens källskatt	11 686	11 686
Arbetsgivaravgifter	11 371	11 371
Övriga kortfristiga skulder	40 052	38 169
	<u>63 109</u>	<u>62 306</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	18 575
Upplupen konsultkostnad	0	116 275
Upplupna sociala avgifter	0	5 836
Upplupen el	3 451	3 286
Upplupna räntekostnader	60 446	63 824
Upplupen revision	26 000	25 000
Upplupen fjärrvärme	20 515	23 436
Upplupen renhållning	34	1 399
Förutbetalda årsavgifter och hyror	162 526	141 010
Upplupna kostnader försäkringsskada	8 034	226 955
	281 006	625 596

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Adam Michel

Caroline Uppenberg

Filip Eriksson

Ingela Östlund

Stig Östlund

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

Johan Hultman - Next Revision AB
Revisor vald av föreningsstämman



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalsvägen

Org.nr 769627-6141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalsvägen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksdalsvägen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle, den dag som framgår av elektronisk signering

Next Revision i Gävle AB

Johan Hultman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Fredriksdalsvägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGELA ÖSTLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:13:46



STIG ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 16:46:52



FILIP ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:56:25



ADAM MICHEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:33:41



CAROLINE UPPENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:29:32



JOHAN HULTMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:17:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Fredriksdalsvägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN HULTMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:17:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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