



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fredberget



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fredberget med säte i Göteborg org.nr. 769614-8274 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 344:2	2006-07-19	1940

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	737
2	lägenheter (hyresrätt)	79
<b>Totalt 18 objekt</b>		<b>816</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 11 st 2 rok, 1 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Tommy von Brömsen	Ordförande
Patrik Winnergård-Helm	Ledamot
Olivia Lagergren	Ledamot
Wilma Schyllert	Ledamot
Filip Lund	Suppleant
Gustav Hedlund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy von Brömsen, Patrik Winnergård-Helm, Wilma Schyllert och Olivia Lagergren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Tommy von Brömsen och Wilma Schyllert.

Revisorer har varit: XXXX Borevision AB

Valberedning har varit: Jessica Abasi och Jonatan Knutsson.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
80-talet	- Fasaden byttes och tilläggsisolerades. - Taket lades om
90-talet	- Fönsterbyte
2008	- Köks- och badrumsstammar byttes och samtliga kök och badrum renoverades - Ombyggnation av 15 kvm råvind till lägenhet (utfört av bostadsägaren)
2009	- Huset dränerades och gården ställdes i ordning
2010	- Trapphusen renoverades och värmesystemet sågs över
2012	- Byggnation av balkonger till samtliga lägenheter
2014	- Huset besiktigades och en ny underhållsplan upprättades
2016	- Byggnation av 22 st nya källarförråd och ett cykelrum - Renovering av källare: nytt kakel och klinker i tvättstuga. Två nya tvättmaskiner och torkskåp
2018	- Ombyggnation av 35 kvm råvind till lägenhet (utfört av bostadsägaren) - Reparation av skorsten (i samband med ombyggnation ovan) - Nytt ytskikt källargolv - Stamspolning - Obligatorisk ventilationskontroll - Energideklaration (giltig till den 2028-11-25)
2021	- Ombyggnad av 20 kvm råvind till lägenhet (utfört av bostadsägaren) - Renovering grundmur + källarfönster - Taksäkerhetsanordning (stege, brygga och skyddsräcke) - Brytbleck och dörrstängare entré- och tamburdörrar.
2022	- Rensning och renovering hängrännor
2023	- Anläggningsarbete på framsidan för ny avfallsstation samt cykelparkeringar och blomsterrabatter - Reparation av utvändigt trappmur med nya räcken

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

Årtal	Ändamål
2024-2028	- Ombyggnad av 35 kvm råvind till lägenhet (utförs av bostadsägaren) - Renovering av skorsten i samband med vindsuppbyggnad - Renovering av entrédörrar - Byte av cirkulationspumpar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	309	360	300	336	344
Skuldsättning, kr/kvm	4 804	5 294	5 294	6 642	6 642
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 319	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	9	9
Energikostnad, kr/kvm	200	203	187	159	156
Årsavgifter, kr/kvm	948	832	841	841	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	998	944	885	882	884
Nettoomsättning, tkr	809	770	772	720	721
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	101	-19	146	152
Soliditet, %	73	71	71	66	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även avgift för KabelTV.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	8 844 587	0	0	8 844 587
Upplåtelseavgifter, kr	2 655 938	0	0	2 655 938
Underhållsfond, kr	156 942	36 406	0	193 348
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 657 467</b>	<b>36 406</b>	<b>0</b>	<b>11 693 873</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-629 621	64 954	0	-564 667
Årets resultat, kr	101 360	-101 360	123 248	123 248
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-528 261</b>	<b>-36 406</b>	<b>123 248</b>	<b>-441 419</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 129 206</b>	<b>0</b>	<b>123 248</b>	<b>11 252 454</b>

## 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	-564 667
Årets resultat, kr	123 248
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-441 419</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-616 419</b>

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	809 340	770 228
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 197	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>814 537</b>	<b>770 228</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-409 945	-399 715
Underhållskostnader	Not 4	0	-63 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 401	-28 142
Personalkostnader	Not 6	-35 463	9 179
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-128 967	-128 967
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-605 776</b>	<b>-611 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>208 761</b>	<b>158 989</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 415	1 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-95 927	-59 432
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 512</b>	<b>-57 629</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>123 248</b>	<b>101 360</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	14 381 371	14 510 338
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	<u>143 135</u>	<u>0</u>
		14 524 506	14 510 338
Summa anläggningstillgångar		<b>14 524 506</b>	<b>14 510 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 13	356 753	704 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>36 552</u>	<u>33 886</u>
		393 305	738 210
Kortfristiga placeringar	Not 15	400 000	400 000
Kassa och bank		73	73
Summa omsättningstillgångar		<b>793 378</b>	<b>1 138 283</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 317 884</b>	<b>15 648 621</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 500 525	11 500 525
Underhållsfond	193 348	156 942
	<u>11 693 873</u>	<u>11 657 467</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-564 667	-629 621
Årets resultat	123 248	101 360
	<u>-441 419</u>	<u>-528 261</u>
Summa eget kapital	<b>11 252 454</b>	<b>11 129 206</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 2 650 000	2 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 270 000	1 670 000
Leverantörsskulder	33 734	60 856
Skatteskulder	3 788	2 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>107 908</u>	<u>135 967</u>
	<u>1 415 430</u>	<u>1 869 415</u>
Summa skulder	<b>4 065 430</b>	<b>4 519 415</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>15 317 884</b>	<b>15 648 621</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	123 248	101 360
Avskrivningar	128 967	128 967
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	252 215	230 327
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 967	5 925
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-53 985	-15 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	190 263	220 606
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	-143 135	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-143 135	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-400 000	0
Inbetalda insatser	0	64 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	64 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-352 872</b>	<b>284 606</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 101 474</b>	<b>816 868</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>748 602</b>	<b>1 101 474</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	15 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	650 376	613 352
Hyror	106 608	104 520
Kabel TV	11 880	11 880
Övriga intäkter	40 476	40 476
	<b>809 340</b>	<b>770 228</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>5 197</b>	<b>0</b>
*Elstöd	5 197	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	37 471	30 651
Reparationer	22 496	33 586
El	22 563	32 699
Uppvärmning	101 568	94 102
Vatten	39 136	38 823
Sophämtning	30 290	33 928
Övriga avgifter	71 960	66 179
Förvaltningsarvoden	70 172	63 336
Övriga driftskostnader	14 289	6 412
	<b>409 945</b>	<b>399 715</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad utvändigt	0	63 594
	<b>0</b>	<b>63 594</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	28 602	27 342
Övriga externa kostnader	2 799	800
	<b>31 401</b>	<b>28 142</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	28 000	-8 000
Sociala kostnader	7 463	-1 179
	<b>35 463</b>	<b>-9 179</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	128 967	128 967
	<b>128 967</b>	<b>128 967</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	104	3
Övriga ränteintäkter	10 311	1 800
	<b>10 415</b>	<b>1 803</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	94 237	58 087
Övriga finansiella kostnader	1 690	1 345
	<b>95 927</b>	<b>59 432</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>123 248</b>	<b>101 360</b>
Förslag till avsättning till underhållsfond	-175 000	-100 000
Förslag till disposition ur underhållsfond	0	63 594
Resultat efter underhållspåverkan	-51 752	64 954

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 330 418	12 330 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 330 418	12 330 418
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 587 297	-1 458 330
Årets avskrivningar	-128 967	-128 967
Utgående avskrivningar	-1 716 264	-1 587 297
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>10 614 154</b>	<b>10 743 121</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>3 767 217</b>	<b>3 767 217</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>14 381 371</b>	<b>14 510 338</b>
Taxeringsvärde för Majorna 344:2		
Byggnad - bostäder	10 600 000	10 600 000
Mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde totalt	22 000 000	22 000 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 300 000	7 300 000
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Nedlagda kostnader miljöhus	143 135	0
UB pågående nyanläggning	143 135	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		348 529	701 401		
Skattekonto		8 224	2 923		
		<b>356 753</b>	<b>704 324</b>		
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		34 210	33 053		
Upplupna intäkter		2 342	833		
		<b>36 552</b>	<b>33 886</b>		
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-10-30	2024-01-30	3 mån	1,25%	400 000
					<b>400 000</b>
Fastränteplacering				400 000	400 000
					<b>400 000</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2754231294	5,09%	2024-02-28	1 270 000	0
Swedbank Hypotek	2852709290	1,00%	2027-02-25	1 550 000	0
Swedbank Hypotek	2857870816	0,86%	2025-02-25	1 100 000	0
					3 920 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					1 270 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 270 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 650 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 920 000
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		8 209	7 487		
Övriga upplupna kostnader		23 277	54 000		
Förutbetalda hyror och avgifter		76 422	74 480		
		<b>107 908</b>	<b>135 967</b>		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg

Olivia Lagergren

Patrik Winnergård-Helm

Tommy von Brömsen

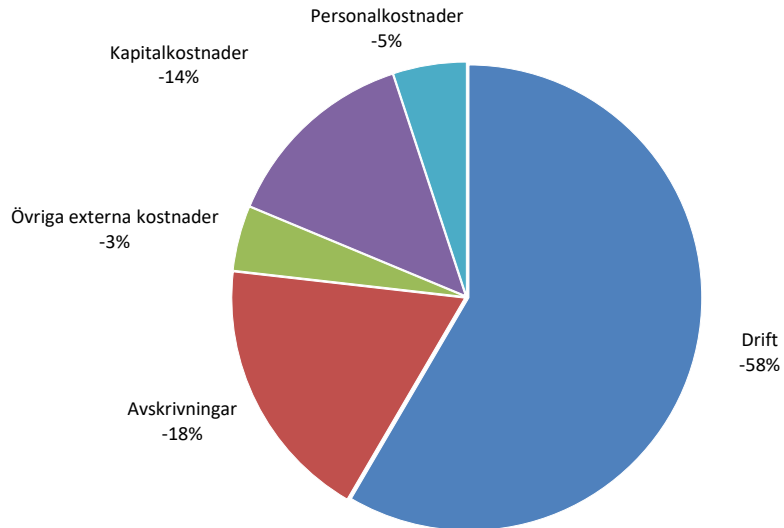
Wilma Schyllert

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Johannesson  
BoRevision AB



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

