

Årsredovisning
för
Brf Södra Fredriksdal

769629-2478

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Södra Fredriksdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 89 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 2025-05-27.

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:

Anton Lööf	Ordförande	Omval 1 år
Jessica Dahlström	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Albert Berntsson	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Thomas Lechner	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Thomas Jansson	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Sepideh Farahshoor	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Filip Bjerstedt	Suppleant	Nyval 1 år

Revisorer

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

Valberedning

Till valberedning valdes ingen. Valberedning väljs i första hand vid årsstämman. Om inte en valberedning lyckas utses så tar nuvarande styrelse ansvaret för att föreslå kommande års styrelse, och sköter då den tilltänkta valberedningens uppgifter.

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 sedan 2025-01-01 av Bredablick. Fram till 2024-12-31 sköttes det av Riksbyggen. Mätning av el och vattenförbrukning görs av Elvaco. Elnätsleverantör är Göteborg energi, elhandelsleverantör är Vattenfall och fjärrvärmeleverantör är Göteborg energi. Systematiskt brandskyddsarbete görs av Anticimex.

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. Fastigheten färdigställdes 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Sedan 1 mars 2026 är fastigheten fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I föreningens fastigheter finns 256 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 12 973 m² inklusive 1 449m² loft, fastighetens tomtareal uppgår till 4 946 m². I föreningens fastighet finns också 89 parkeringsplatser i garage.

Lägenheterna har följande fördelning:

	1 rok	2 rok	3 rok
Antal:	117	129	10

Byggnadens tekniska status

Aktuell underhållsplan uppdaterades senast i mars 2026 och sträcker sig 50 år framåt. Styrelsen följer denna och planerar ekonomin därefter.

Utfört underhåll under året:

OVK (var tredje år)	77 500kr	2025
---------------------	----------	------

Planerat underhåll och investeringar:

Byte av vissa mjukfogar	2026
Utredning fukt i sopsugsutrymme	2026
Delvis underhållsspolning	2026
Dammbindning betonggolv garage	2027
Dammbindning övriga betonggolv	2028

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal har efter 2025 avslutat sitt sjunde självständiga räkenskapsår efter färdigställandet av fastigheten. Under året har en underhållsåtgärd genomförts; OVK av ventilationssystemet som är obligatoriskt att göra var tredje år.

Under året tecknades ett fullserviceavtal med Schindler som innefattar samtligt service- och underhållsarbete. Tidigare avtal var enbart ett serviceavtal.

Ekonomi

Föreningens år 2025 har löpt på enligt plan. Föreningens styrelse beslutade att höja avgift 1 med 2% från 2026-01-01 till följd av ökade driftkostnader. Föreningens fastighetskostnader var lägre 2025 än 2024, främst till följd av kostnadskontroll samt byte av teknisk förvaltare från 2025-01-01. Kostnadssidan jobbar styrelsen med kontinuerligt.

Acontodebiteringen upphörde per den 31 december 2024. De förskottsinsbetalningar som avser perioden september-december 2024 har dock avräknats på den första fakturan för januari 2025. Detta har redovisats som en minuspost i nettoomsättningen i resultaträkningen.

Föreningens räntekostnader var något lägre 2025 än 2024. Framåt ser styrelsen att dessa kostnader stabiliserar sig då vi nu har god spridning på löptider vilket är önskvärt för att undvika större kostnadsförändringar till följd av räntejusteringar i framtiden.

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 driftkostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalt upplåtelseavgift betalar ingen eller lägre årsavgift 2. Per den 31 december 2025 uppgår totala lån som avser andelstal 2 till 46,4 mkr jämfört med 47,0 mkr året innan. Föreningen har således amorterat detta lån med 650 tkr under 2025.

Upplysning vid förlust för året och balanserad förlust

Föreningen tar in avgifter som täcker driftkostnader 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	420
Antal medlemmar vid årets slut	415

Under verksamhetsåret har 31 (29) lägenhetsöverlåtelse 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	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 600	14 341	13 167	10 262
Resultat efter finansiella poster	-4 046	-3 837	-3 120	-3 844
Balansomslutning	852 535	858 306	866 354	871 542
Soliditet (%)	80	80	80	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR *	920	977	894	0
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	88	88	88	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR *	12 901	13 097	13 393	0
Skuldsättning kr/kvm *	11 314	10 461	10 698	0
Sparade kr/kvm upplåten med BR	200	237	267	0
Sparande kr/kvm *	175	189	213	0
Räntekänslighet (%) *	14	13	15	0
Energikostnad kr/kvm	175	157	170	0

Historiska värden för vissa nyckeltal har justerats. Orsak till detta är att bostadsrättsytan efter omtaxering från 2022 inkluderar även ytan för loft. 2025 justeras även ytan för garage.

* 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	8 559 335	-17 161 370	-3 837 061	686 340 904
Avs. fond enl stadgar			2 167 000	-2 167 000		0
Ianspråktagande fond			-86 882	86 882		0
Balanseras i ny räkning				-3 837 061	3 837 061	0
Årets resultat					-4 046 463	-4 046 463
Belopp vid årets utgång	631 150 000	67 630 000	10 639 453	-23 078 549	-4 046 463	682 294 441

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 998 432
reservering fond för yttre underhåll	-2 167 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	86 882
årets förlust	-4 046 463
	-27 125 013

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-27 125 013
	-27 125 013

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 599 749	14 340 790
Övriga rörelseintäkter		0	98 789
Summa rörelseintäkter		13 599 749	14 439 579
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 030 909	-5 676 730
Övriga externa kostnader	4	-482 900	-459 878
Personalkostnader	5	-213 684	-210 272
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 550 000	-6 550 000
Summa rörelsekostnader		-12 277 493	-12 896 880
Rörelseresultat		1 322 256	1 542 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 053	22 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 373 773	-5 402 389
Summa finansiella poster		-5 368 719	-5 379 760
Resultat efter finansiella poster		-4 046 463	-3 837 062
Resultat före skatt		-4 046 463	-3 837 062
Årets resultat		-4 046 463	-3 837 062
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-4 046 463	-3 837 062
Avsättning till fond yttre underhåll		-2 167 000	-2 167 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		86 882	362 972
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-6 126 581	-5 641 090

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	848 156 345	854 706 345
Summa materiella anläggningstillgångar		848 156 345	854 706 345
Summa anläggningstillgångar		848 156 345	854 706 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 459	27 001
Övriga fordringar		23 733	46 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		457 033	450 008
Summa kortfristiga fordringar		496 224	523 305
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 882 712	3 075 879
Summa kassa och bank		3 882 712	3 075 879
Summa omsättningstillgångar		4 378 936	3 599 185
SUMMA TILLGÅNGAR		852 535 281	858 305 529

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		10 639 453	8 559 335
Summa bundet eget kapital		709 419 453	707 339 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 078 551	-17 161 371
Årets resultat		-4 046 463	-3 837 062
Summa fritt eget kapital		-27 125 014	-20 998 433
Summa eget kapital		682 294 439	686 340 902
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	116 268 612	71 125 923
Summa långfristiga skulder		116 268 612	71 125 923
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	51 100 750	98 775 439
Leverantörsskulder		589 203	607 897
Skatteskulder		0	32 300
Övriga skulder		93 127	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 189 150	1 423 068
Summa kortfristiga skulder		53 972 230	100 838 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		852 535 281	858 305 529

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 322 256	1 542 698
Justeringar för avskrivningar	6	6 550 000	6 550 000
Erhållen ränta		5 053	22 629
Betald ränta		-5 314 082	-5 419 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 563 228	2 695 879
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 542	2 574
Förändring av kortfristiga fordringar		15 539	-70 131
Förändring av leverantörsskulder		-18 694	59 046
Förändring av kortfristiga skulder		767 218	-413 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 338 832	2 273 577
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	7	-2 532 000	-3 839 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 532 000	-3 839 701
Årets kassaflöde		806 832	-1 566 124
Likvida medel vid årets början		3 075 879	4 642 003
Likvida medel vid årets slut		3 882 712	3 075 879

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	11 128 231	11 128 231
Hyror garage och parkeringsplatser	1 387 782	1 452 314
Tillägg tv/bredband, elförbrukning & uppvärmning varmvatten	924 970	1 659 253
Tillägg andrahandsuthyrning	153 367	93 788
Övriga tillägg och ersättningar	5 399	7 205
	13 599 749	14 340 791

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Skötsel fastighet		
Fastighetsskötsel	738 951	923 210
Snöröjning	12 562	88 923
Hissar service och besiktning	132 659	93 491
Övrig service och extern skötsel	36 609	34 290
OVK	85 250	0
	1 006 031	1 139 914
Taxebundna driftskostnader		
El	1 335 846	1 268 722
Värme	706 167	898 047
Vatten och avlopp	547 627	388 438
Sophämtning	74 009	55 790
Fastighetsförsäkring	181 989	186 593
Samfällighetsförening	315 868	259 200
TV och bredband	478 236	471 028
Fastighetsskatt	100 000	110 000
	3 739 742	3 637 818
Reparationer och planerat underhåll		
Reparationer	198 254	536 026
Planerat underhåll	86 882	362 972
	285 136	898 998
Summa fastighetskostnader	5 030 909	5 676 730

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning och revision	336 291	331 304
Föreningskostnader	25 271	38 930
Administration och kommunikation	34 064	27 862
Konsult	73 798	61 782
Juridiska tjänster	13 475	0
	482 899	459 878

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	163 000	160 000
Sociala avgifter	50 684	50 272
Summa	213 684	210 272

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
Ingående avskrivningar	-38 208 333	-31 658 333
Årets avskrivningar	-6 550 000	-6 550 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 758 333	-38 208 333
Utgående redovisat värde	848 156 345	854 706 345
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	296 914 678	296 914 678
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	344 000 000	287 000 000
Taxeringsvärde mark	81 000 000	84 000 000
	425 000 000	371 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	415 000 000	360 000 000
Taxeringsvärde lokaler	10 000 000	11 000 000
	425 000 000	371 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	2,22%	2026-03-28	24 775 000	-500 000	24 275 000
SEB	2,65%	2026-12-28	24 793 750	0	24 793 750
SEB	3,04%	2029-12-28	23 709 375	0	23 709 375
SEB	2,88%	2028-12-28	24 859 375	-1 000 000	23 859 375
SEB	3,67%	2027-04-28	46 932 173	-700 000	46 232 173
Nordea	1,15%	2025-02-19	21 483 875	-83 000	omlagt
Nordea	0,62%	2025-03-17	3 347 814	0	omlagt
Nordea	2,90%	2028-02-16	omlagt	-249 000	24 499 689
			169 901 362	-2 532 000	167 369 362

Planenlig amortering 1-5 år ca 6 660 000

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 72,29% (72,32%) och andelstal 2 till 27,71% (27,68%).

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar använda som säkerhet	194 635 000	194 635 000
	194 635 000	194 635 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppdatering av underhållsplan och komponentuppdelning enligt K3 i mars 2026.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Göteborg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anton Lööf
Ordförande

Jessica Dahlström

Albert Berntsson

Thomas Jansson

Thomas Lechner

Sepideh Farahshoor

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

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.