

Årsredovisning 2024

Brf Friggaboden

769610-9953



Välkommen till årsredovisningen för Brf Friggaboden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-01.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STAMPEN 13:32	2004	Göteborg
STAMPEN 13:33	2004	Göteborg
STAMPEN 13:34	2004	Göteborg
STAMPEN 13:35	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 74 bostadsrätter om totalt 6 067 kvm och lokaler om 975 kvm varav 400 kvm utgör garage.

Styrelsens sammansättning

Simon Atlassi	Ordförande
Jan Johansson	Styrelseledamot
Johan Paulsson	Styrelseledamot
Marie Carlsson	Styrelseledamot
Sanaz Abedian	Styrelseledamot
Heinz Peter Driever	Suppleant
Payam Sedigh Abrishami	Suppleant

Valberedning

Jonas Bertram
Ann-Carin Holmberg

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Firman tecknas av 2 i förening av ledamöterna

Revisorer

Malin Johannesson Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen förväntas uppdateras 2025.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Målning av fasad och balkonger
Asfaltering av gårdar

Avtal med leverantörer

Lokalvård - Snö & halkbekämpning Kallebäcks Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har Brf Friggaboden fortsatt sitt arbete med att säkerställa långsiktigt underhåll och förbättra medlemmarnas boendemiljö. Kommunikation med medlemmarna har varit prioriterad genom regelbundna nyhetsbrev och hemsidans uppdateringar. Dessutom har föreningen genomfört flera renoverings- och förbättringsprojekt för att stärka fastighetens värde och funktionalitet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna för 2025 förblir oförändrade, tack vare föreningens stabila ekonomi och långsiktiga planering. Under året har lån omförhandlats till bättre villkor, vilket minskat räntekostnaderna. Ett av lånen har bundits på två år för ökad stabilitet.

Föreningens fyra hyresrätter och åtta affärslokaler bidrar med stabila intäkter. Vindslägenheten på Alströmergatan 3B (66 kvm) färdigställs för försäljning under 2025, vilket ytterligare stärker ekonomin. Trots flera investeringar under året är ekonomin fortsatt stark.

För att effektivt driva flera större projekt i föreningen – (byte av förvaltare, relining, vindsbygge och balkonger) – har styrelsen bett ordförande Simon Atlassi att ta rollen som projektledare vid sidan av sitt ordinarie styrelseuppdrag. Uppdraget utförs mot ett reducerat arvode än externt projektledare och faktureras via hans eget aktiebolag, som är verksamt inom fastighetsförvaltning. Arbetet sker med löpande rapportering till styrelsen och har bidragit till ökad kontroll, struktur och kostnadseffektivitet i projekten.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt förvaltare från Bredablick till Nabo för att höja kvaliteten och effektivisera förvaltningstjänsterna. Ett nytt avtal har tecknats med en leverantör för städning samt snö- och halkbekämpning, vilket säkerställer hög standard och säkerhet för medlemmarna. Föreningen har också omförhandlat alla kommersiella hyresavtal, vilket resulterat i rättvisa hyresnivåer, moderna exteriörer och en stabil intäktsbas.

Övriga uppgifter

En omfattande relining av avloppssystemet har genomförts för att förebygga framtida problem och förlänga systemets livslängd. Tre nya balkonger har byggts på Friggagatan 13A, vilket förbättrar både boendekvalitet och fastighetsvärde. Vidare har vi renoverat Gästlägenheten och styrelserummet för att förbättra funktionaliteten och medlemmarnas användning av gemensamma utrymmen. Byte av fönstertätningar i alla medlemmarnas fönster förra året har också resulterat i förbättrat inomhusklimatet och energieffektiviteten. Plåttaket har också genomgått tätning och målning med Noxyde för att skydda mot korrosion och förlänga takets hållbarhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 632 880	5 506 658	5 307 820	5 187 166
Resultat efter fin. poster	-6 048 808	447 920	-1 429 275	468 020
Soliditet (%)	53	58	57	56
Yttre fond	2 361 092	2 361 092	1 513 600	2 617 374
Taxeringsvärde	178 656 000	178 656 000	178 656 000	173 544 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	689	646	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65	60	65	67
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 157	8 213	8 318	7 423
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 434	6 642	6 727	6 812
Sparande per kvm totalyta, kr	177	252	259	303
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	159	168	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	2,96	0,92	0,48
Räntekänslighet (%)	11,04	12	13	13

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för året, vilket huvudsakligen beror på genomförandet av tre större investeringar. Under året har föreningen påbörjat byggnationen av en vindslägenhet om 66 kvm, vilken planeras att säljas på den öppna marknaden under 2025. Vidare har föreningen genomfört en omfattande renovering av samtliga stående och liggande avloppsledningar genom relining, vilket säkerställer deras funktionalitet med en garanti på 50 år. Dessutom har föreningen genomfört en totalrenovering av sin gemensamma övernattningslägenhet och festlokal, vilket ytterligare påverkat årets resultat.

Samtliga kostnader för dessa investeringar har finansierats genom föreningens likvida medel samt genom upptagna lån. Föreningen bedömer att dessa åtgärder kommer att bidra till en långsiktig värdeökning och förbättrad ekonomi, särskilt genom intäkterna från försäljningen av vindslägenheten. Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling noggrant och säkerställer att föreningens framtida åtaganden kan uppfyllas på ett ansvarsfullt sätt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	61 090 483	-	-	61 090 483
Upplåtelseavgifter	8 953 786	-	-	8 953 786
Fond, yttre underhåll	2 361 092	-	-	2 361 092
Direkt kapitaltillskott	6 177 000	-	966 360	7 143 360
Balanserat resultat	-13 149 805	447 920	-	-12 701 885
Årets resultat	447 920	-447 920	-6 048 808	-6 048 808
Eget kapital	65 880 476	0	-5 082 448	60 798 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 701 885
Årets resultat	-6 048 808
Totalt	-18 750 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 486 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 556 202
Balanseras i ny räkning	-13 681 291
	-18 750 693

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 407 387	5 969 042
Övriga rörelseintäkter	3	408	609 033
Summa rörelseintäkter		6 407 795	6 578 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 271 234	-3 637 400
Övriga externa kostnader	9	-466 168	-315 691
Personalkostnader	10	-167 952	-159 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-738 348	-738 610
Summa rörelsekostnader		-10 643 702	-4 850 954
RÖRELSERESULTAT		-4 235 907	1 727 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 959	111 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 861 860	-1 391 050
Summa finansiella poster		-1 812 901	-1 279 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 048 808	447 920
ÅRETS RESULTAT		-6 048 808	447 920

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	104 934 963	105 673 311
Pågående projekt		7 256 689	3 314 454
Summa materiella anläggningstillgångar		112 191 651	108 987 765
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		397 676	441 330
Summa finansiella anläggningstillgångar		397 676	441 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 589 327	109 429 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 894	0
Övriga fordringar	13	3 070 951	537 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	194 369	120 673
Summa kortfristiga fordringar		3 341 214	657 978
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	4 206 947
Summa kassa och bank		0	4 206 947
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 341 214	4 864 926
SUMMA TILLGÅNGAR		115 930 541	114 294 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 187 629	76 221 269
Fond för yttre underhåll		2 361 092	2 361 092
Summa bundet eget kapital		79 548 721	78 582 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 701 885	-13 149 805
Årets resultat		-6 048 808	447 920
Summa fritt eget kapital		-18 750 693	-12 701 885
SUMMA EGET KAPITAL		60 798 028	65 880 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 707 375	46 951 915
Summa långfristiga skulder		14 707 375	46 951 915
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	37 644 540	0
Leverantörsskulder		1 029 317	472 049
Skatteskulder		36 498	73 145
Övriga kortfristiga skulder		177 898	179 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 536 885	736 449
Summa kortfristiga skulder		40 425 138	1 461 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 930 541	114 294 020

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 235 907	1 727 121
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	738 348	738 610
	-3 497 559	2 465 731
Erhållen ränta	48 959	111 849
Erlagd ränta	-1 866 318	-1 391 430
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 314 918	1 186 150
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 143	-32 344
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 323 427	98 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 029 634	1 251 882
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 942 235	-2 834 278
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 000 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	2 043 654	156 960
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 898 581	-2 677 318
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	966 360	0
Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av lån	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 366 360	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 561 855	-2 025 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 530 444	6 555 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 968 589	4 530 444

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Friggaboden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Balkonger	40 år
Fiberinstallation	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 144 668	3 767 905
Hysesintäkter, bostäder	420 299	401 424
Hysesintäkter, lokaler	1 450 212	1 366 428
Hysesintäkter, p-platser	29 000	62 137
Hysesintäkter förråd	15 312	-22 968
Övriga intäkter	1 678	38 280
Kabel-TV/Bredband	170 352	170 352
Värme	116 952	114 600
Avfallshantering	32 244	31 224
Övernattnings-/gästlägenhet	4 800	4 500
Fakturerade kostnader	0	7 690
Pantförskrivningsavgift	0	6 090
Överlåtelseavgift	1 313	12 815
Andrahandsuthyrning	20 557	8 565
Summa	6 407 387	5 969 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	408	11 590
Elstöd	0	51 962
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	545 481
Summa	408	609 033

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	87 500	229 908
Besiktning och service	140 738	145 524
Städning	119 426	131 924
Trädgårdsarbete	546	0
Snöskottning	0	11 763
Övrigt	28 794	17 568
Summa	377 003	536 687

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 905	1 688
Försäkringsskador	0	342 587
Bostäder	0	1 025
Bostäder VVS	20 367	0
Tvättstuga	18 431	7 401
Trapphus/port/entr	0	13 452
Dörrar och lås/porttele	69 928	0
Övriga gemensamma utrymmen	17 628	0
VA	8 216	109 571
Värme	0	17 206
Ventilation	30 151	2 025
El	10 715	31 402
Hissar	47 378	19 772
Tak	4 688	0
Garage och p-platser	5 037	1 219
Summa	242 444	547 347

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	6 143 349	112 319
Dörrar och lås/porttele	0	155 798
Övriga gemensamma utrymmen	293 750	41 438
Värme	0	143 625
Tak	60 514	0
Fönster	58 589	142 328
Summa	6 556 202	595 508

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	215 603	173 116
Uppvärmning	752 050	700 209
Vatten	225 322	250 161
Sophämtning	248 679	261 519
Summa	1 441 654	1 385 005

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	112 524	97 640
Självrisker	0	26 200
Kabel-TV	49 672	46 658
Bredband	170 535	171 853
Arvode teknisk förvaltning	87 500	0
Fastighetsskatt	233 700	230 502
Summa	653 931	572 853

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra maskiner tekn anlägg	0	43 750
Förbrukningsmaterial	1 826	18 933
Kontorsmaterial	619	1 463
Trycksaker	0	4 081
Telekommunikation	2 832	3 009
Datakommunikation	5 190	4 105
Övriga förvaltningskostnader	16 361	23 836
Juridiska kostnader	0	576
Revisionsarvoden	21 000	17 825
Styr.möte/stämma/städdag	6 027	9 486
Trivselåtgärder	1 873	0
Ekonomisk förvaltning	87 500	0
Tidigare förvaltning	27 375	130 076
Konsultkostnader	283 127	56 607
Bankkostnader	3 970	1 488
Övriga externa kostnader	8 468	458
Summa	466 168	315 691

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Löner, arbetare	13 200	17 600
Sociala avgifter	40 152	36 653
Summa	167 952	159 253

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 861 795	1 390 690
Övriga räntekostnader	65	360
Summa	1 861 860	1 391 050

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 670 208	116 670 208
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 670 208	116 670 208
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 996 897	-10 258 287
Årets avskrivning	-738 348	-738 610
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 735 245	-10 996 897
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 934 963	105 673 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 460 000</i>	<i>36 460 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 053 000	89 053 000
Taxeringsvärde mark	89 603 000	89 603 000
Summa	178 656 000	178 656 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 398	56 863
Kortfristig del av långfristiga fordringar på medlemmar avseende balkongbyg	71 964	156 946
Nabo Klientmedelskonto	1 912 889	323 496
Borgo	1 055 700	0
Summa	3 070 951	537 305

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 835	120 673
Fastighetsskötsel	23 582	0
Försäkringspremier	52 615	0
Kabel-TV	12 616	0
Bredband	56 846	0
Förvaltning	21 875	0
Summa	194 369	120 673

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-03-28	2,95 %	14 490 275	14 490 275
SEB	2025-11-28	2,98 %	14 707 375	14 707 375
SEB	2026-11-28	2,49 %	14 707 375	14 707 375
SEB	2025-01-28	2,97 %	2 446 890	3 046 890
SEB	2025-08-28	2,98 %	6 000 000	
Summa			52 351 915	46 951 915
Varav kortfristig del			37 644 540	46 951 915

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 351 915 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 267	209 705
El	20 893	0
Uppvärmning	90 355	0
Utgiftsräntor	42 699	47 157
Vatten	54 245	0
Löner	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 008	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	546 455	323 496
Övriga uppl kostn	393 263	0
Beräknat revisionsarvode	18 100	18 100
Summa	1 536 885	736 449

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 750 000	59 750 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vindslägheten på Alströmergatan 3B förväntas färdigställas och säljas på den öppna marknaden under Q1 2025. Försäljningen är en viktig del av föreningens strategi för att öka intäkterna och stärka ekonomin. Styrelsen fortsätter att följa föreningens underhållsplan. Under det kommande året planeras målning av fasaderna mot Friggagatan och Alströmergatan samt omasfaltering av gårdarna för att förbättra fastighetens skick och funktionalitet.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Jan Johannessson
Styrelseledamot

Johan Paulsson
Styrelseledamot

Marie Carlsson
Styrelseledamot

Simon Atlassi
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Malin Johannessson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.05.2025 13:46

DOCUMENT ID:

S17V2Kfqlex

ENVELOPE ID:

ByVhFM9eeg-S17V2Kfqlex

DOCUMENT NAME:

Brf Friggaboden, 769610-9953 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ANDERS PAULSSON johan.paulsson@volvo.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 14:19 08.05.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.216
2. MARIE CARLSSON marieca@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 14:44 08.05.2025 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.204.99
3. SIMON ATLASSI simon.atlassi@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 14:49 08.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.120
4. Jan Johannesson j_johannesson@yahoo.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 15:52 08.05.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.24
5. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	09.05.2025 11:37 09.05.2025 07:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Friggaboden, org.nr. 769610-9953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Friggaboden för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Friggaboden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2025 13:46

DOCUMENT ID:

S1ZV3KGclge

ENVELOPE ID:

B1g4htG5xgx-S1ZV3KGclge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Friggaboden.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	 Signed	09.05.2025 11:38	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	09.05.2025 11:13	Low	IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed