

Årsredovisning 2024

Brf Fredriksberg Malmö

769610-4129



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriksberg Malmö

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Malmö David 19	2004	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1934

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 58 bostadsrätter om totalt 5 216 kvm och 4 lokaler om 194 kvm. Byggnadernas totalyta är 5411 kvm.

Styrelsens sammansättning

Liselotte Möllerberg	Ordförande
Lesley Wendelrup	Styrelseledamot
Marie Widerberg	Styrelseledamot
Victor Mofjell	Styrelseledamot
Zsolt Avery-Tierney	Styrelseledamot

Valberedning

Marie Colding Olsen
Ann-Sofie Sydow

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Peter Cederblad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Relining av avloppsrör (spillvatten)
Diverse åtgärder på ventilationen efter OVK
- 2021** ● Dränering av fastigheten
Renovering av innergården
- 2020** ● Installation av Portsystem
- 2018-2020** ● Installation Säkerhetsdörrar
- 2018-2019** ● Renovering trapphus
Tak och skorstensrenovering

Planerade underhåll

- 2025** ● Enligt underhållsplan. Inga större arbeten planerade, endast mindre förbättringsåtgärder. Uppfräschning av trapphus och renovering av vissa fönsterpartier (Hus 2 och 16).
- 2026** ● Enligt underhållsplan. Renovering av tvättstugor.

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	NABO
Elavtal	E.On
Fjärrvärme	E.On
Jour	Örestads Bevakning
Kabeltv	Telenor
Serviceavtal hiss	Hiss i Skåne
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Teknisk förvaltning	Martins trädgårdsskötsel och fastighetservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från december 2024 höjdes avgifterna med 5% som ett första steg i att säkerställa en god, långsiktig ekonomi i föreningen. Detta var den första höjningen på flera år.

Föreningen har under 2024 sett stora öknningar av räntekostnader då lån som varit bundna till en låg ränta har förfallit till betydligt högre räntesatser, samt generellt högre underhåll- och driftkostnader.

Man har även under andra halvan av 2024 tillfälligt pausat amorteringen av föreningens lån för att bygga upp en större likviditetsbuffert. Dessa planeras att återupptas under 2025. Man har tidigare under 2024 gjort kraftiga amorteringar av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-12-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har löpande under 2024 utvärderat det faktiska behovet av vissa avtal och man planerar att besluta kring uppsägning av dessa under 2025.

Man har under andra halvan av 2024 utökat vaktmästarens uppdrag något, för att utföra vissa förbättringsarbeten i fastigheterna och därmed minska behovet av extern service.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 680 028	3 665 499	3 622 490	3 603 049
Resultat efter fin. poster	-823 590	-1 694 843	-316 153	-2 783 822
Soliditet (%)	40	41	42	42
Yttre fond	835 404	723 623	708 033	819 814
Taxeringsvärde	82 729 000	82 729 000	82 729 000	71 237 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	634	634	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	88,3	89,8	90,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 290	5 190	5 341	5 487
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 048	4 952	5 147	5 288
Sparande per kvm totalyta, kr	109	155	230	183
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	38	45	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	140	105	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	36	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	214	178	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	1,91	1,07	0,98
Räntekänslighet (%)	8,32	8,19	8,43	8,66

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.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror främst på höga underhållskostnader för relining av avloppsstammar och OVK-åtgärder, samt generellt högre ränte- och driftskostnader. Detta har delvis mildrats genom att avgifterna höjdes med 5% från december 2024. Avgiftsnivån kommer att utvärderas under 2025 med hänsyn till rådande ränte- och inflationsläge.

Vissa av föreningens lån, som varit bundna till en låg ränta, har förfallit under året. Detta, i kombination med ett generellt högt ränteläge, har medfört högre räntekostnader jämfört med tidigare år. Räntenivåerna på föreningens lån har dock successivt minskat under andra halvan av 2024 och förväntas stabiliseras något under 2025.

Styrelsen har även påbörjat en genomlysning och omprioritering av föreningens underhållsplan, där särskild hänsyn tas till den rådande finansiella situationen. Styrelsen har även utvärderat behovet av vissa avtal, och beslut kring dessa kommer att fattas under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	31 640 653	-	-	31 640 653
Upplåtelseavgifter	5 963 826	-	-	5 963 826
Fond, yttre underhåll	723 623	-	111 781	835 404
Balanserat resultat	-17 405 643	-1 694 843	-111 781	-19 212 267
Årets resultat	-1 694 843	1 694 843	-823 590	-823 590
Eget kapital	19 227 616	0	-823 590	18 404 026

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 212 267
Årets resultat	-823 590
Totalt	-20 035 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	835 404
Att från yttre fond i anspråk ta	-835 404
Balanseras i ny räkning	-20 035 857
	-20 035 857

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	3 680 028	3 665 499
Övriga rörelseintäkter	3	-2	38 751
Summa rörelseintäkter		3 680 027	3 704 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 889 636	-4 273 505
Övriga externa kostnader	9	-159 590	-132 284
Personalkostnader	10	-99 950	-89 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 576	-384 576
Summa rörelsekostnader		-3 533 752	-4 880 148
RÖRELSERESULTAT		146 275	-1 175 898
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 965	552
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-971 829	-519 496
Summa finansiella poster		-969 864	-518 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-823 590	-1 694 843
ÅRETS RESULTAT		-823 590	-1 694 843

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	45 621 479	46 006 055
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 621 479	46 006 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 621 479	46 006 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 465	54 093
Övriga fordringar	14	672 926	589 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	139 876	130 436
Summa kortfristiga fordringar		826 267	774 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		826 267	774 451
SUMMA TILLGÅNGAR		46 447 747	46 780 506

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 604 479	37 604 479
Fond för yttre underhåll		835 404	723 623
Summa bundet eget kapital		38 439 883	38 328 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 212 267	-17 405 643
Årets resultat		-823 590	-1 694 843
Summa fritt eget kapital		-20 035 857	-19 100 486
SUMMA EGET KAPITAL		18 404 026	19 227 616
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	16 206 473	16 490 197
Summa långfristiga skulder		16 206 473	16 490 197
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 107 904	10 307 720
Leverantörsskulder		134 659	171 402
Övriga kortfristiga skulder		-1 653	-7 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	596 338	591 520
Summa kortfristiga skulder		11 837 247	11 062 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 447 747	46 780 506

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	146 275	-1 175 898
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	384 576	384 576
	530 851	-791 322
Erhållen ränta	1 965	552
Erlagd ränta	-951 813	-485 377
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-418 998	-1 276 148
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 336	-31 797
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-45 645	-266 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-540 979	-1 574 611
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	2 550 349
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 550 349
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100 000	0
Amortering av lån	-583 540	-777 136
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	516 460	-777 136
ÅRETS KASSAFLÖDE	-24 519	198 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	586 177	387 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	561 657	586 177

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredriksberg Malmö 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, 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	1 - 5 %
---------	---------

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	3 197 565	3 184 296
Hysesintäkter, bostäder	63 144	63 144
Hysesintäkter, lokaler	230 304	221 361
Hysesintäkter, p-platser	96 000	96 000
Kabel-TV/Bredband	90 348	90 348
El	2 128	10 350
Övriga intäkter	539	0
Summa	3 680 028	3 665 499

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Elprisstöd	0	32 028
Övriga intäkter	0	6 726
Summa	-2	38 751

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	160 697	163 993
Städning	72 756	69 756
Besiktning och service	62 312	126 542
Trädgårdsarbete	2 336	3 312
Övrigt	17 240	14 482
Summa	315 341	378 084

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	6 937	0
Tvättstuga	21 248	15 061
Trapphus/port/entr	291	0
Soprum/miljöanläggning	0	90
Dörrar och lås/porttele	8 415	26 802
Övriga gemensamma utrymmen	7 075	0
VA	0	101 121
Värme	8 943	0
Ventilation	0	3 169
El	0	10 311
Hissar	0	3 950
Tak	0	18 037
Garage och p-platser	2 405	0
Försäkringsärende/vattenskada	17 852	0
Summa	73 166	178 541

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	760 792	0
Ventilation	195 338	0
Gård/markytor	72 732	2 150 976
Summa	1 028 862	2 150 976

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	123 610	205 305
Uppvärmning	727 569	756 483
Vatten	215 343	194 573
Sophämtning	86 139	123 767
Summa	1 152 661	1 280 128

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 777	50 037
Övrigt	17 253	0
Kabel-TV	57 556	54 408
Bredband	76 560	70 290
Fastighetsskatt	113 460	111 041
Summa	319 606	285 776

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	58 850	50 632
Förbrukningsmaterial	17 859	10 283
Juridiska kostnader	4 225	4 108
Revisionsarvoden	28 125	18 125
Ekonomisk förvaltning	50 531	49 136
Summa	159 590	132 284

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 200	71 000
Sociala avgifter	22 727	17 789
Övriga personalkostnader	1 023	994
Summa	99 950	89 783

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	971 829	519 496
Summa	971 829	519 496

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 527 025	52 527 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 527 025	52 527 025
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 520 970	-6 136 394
Årets avskrivning	-384 576	-384 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 905 546	-6 520 970
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 621 479	46 006 055
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 577 278</i>	<i>22 577 278</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 984 000	48 984 000
Taxeringsvärde mark	33 745 000	33 745 000
Summa	82 729 000	82 729 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 304	111 304
Utgående anskaffningsvärde	111 304	111 304
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-111 304	-111 304
Utgående avskrivning	-111 304	-111 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	110 611	668
Skattefordringar	544	2 963
Övriga fordringar	114	114
Nabo Klientmedelskonto	561 636	585 877
Borgo	22	300
Summa	672 926	589 922

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 238	19 684
Försäkringspremier	58 353	54 777
Kabel-TV	16 317	14 389
Bredband	19 440	19 140
Förvaltning	23 528	22 446
Summa	139 876	130 436

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-31	3,86 %	2 587 674	2 615 426
Stadshypotek	2026-12-01	4,27 %	4 650 000	4 700 000
Stadshypotek	2026-03-30	1,24 %	702 196	791 542
Stadshypotek	2026-03-30	4,09 %	4 278 110	4 312 799
Stadshypotek	2026-12-01	4,27 %	4 312 799	4 347 488
Stadshypotek	2025-06-30	3,45 %	1 221 098	1 230 662
Stadshypotek	2025-12-30	3,35 %	1 837 500	2 100 000
Stadshypotek	2025-07-30	3,76 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,70 %	2 625 000	2 700 000
Stadshypotek	2025-02-20	3,65 %	1 100 000	
Summa			27 314 377	26 797 917
Varav kortfristig del			11 107 904	10 307 720

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 553 697 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 590	35 920
El	14 354	20 088
Uppvärmning	94 078	106 947
Utgiftsräntor	80 004	59 988
Vatten	54 011	49 236
Förutbetalda avgifter/hyror	318 801	305 341
Beräknat revisionsarvode	21 500	14 000
Summa	596 338	591 520

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000

Underskrifter

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

Malmö

Lesley Wendelrup
Styrelseledamot

Liselotte Möllerberg
Ordförande

Marie Widerberg
Styrelseledamot

Victor Mofjell
Styrelseledamot

Zsolt Avery-Tierney
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Peter Cederblad
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 14:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.05.2025 13:26

DOCUMENT ID:

r1NAJIMvfxx

ENVELOPE ID:

SkR1IGPMgg-r1NAJIMvfxx

DOCUMENT NAME:

Brf Fredriksberg Malmö, 769610-4129 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

beec3c4f00a56b9991c944450a34317115eca9ae806135
b9b77db31717a7dcfebc8c665fc2e164d2fc17ad71c419
07d18fbc41be739da095906f4b3203f47726

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marie Widerberg mariewiderberg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 15:59 30.05.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.226.113
2. Karin Liselotte Möllerberg lotta@think-big.se	 Signed Authenticated	01.06.2025 13:52 30.05.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.28.108
3. VICTOR MOFJELL victormofjell@outlook.com	 Signed Authenticated	01.06.2025 19:29 01.06.2025 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.28.97
4. Zsolt Avery-Tierney zsolt.averytierney@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 12:58 02.06.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.28.114
5. Lesley Lauritz Wendrup W endelrup lesley@wendelrup.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 14:55 02.06.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.28.68
6. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@kpmg.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 14:28 04.06.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.179.211

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Fredriksberg Malmö, org. nr 769610-4129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Malmö för år 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 31 december 2024 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.

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 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 uppger, 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 revisionsmed 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 som 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 Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Malmö för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 14:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.05.2025 13:26

DOCUMENT ID:

SyGAJlzwzxe

ENVELOPE ID:

SkeCyUzwMeg-SyGAJlzwzxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse (2).pdf

2 pages

SHA-512:

9eff06804bb661f0e44bb463a8081dc056a8e04bff89b2b
9dad58697592ef89d30790e069bb5c340530ac8195bc0
8ba50f92cb4eb91e78f9c65a67a925390303

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER CEDERBLAD	Signed	04.06.2025 14:26	eID	Swedish BankID
peter.cederblad@kpmg.se	Authenticated	04.06.2025 14:26	Low	IP: 83.187.179.211

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

Attachments

No attachments related to this 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