

HSB Brf Friggagatan i Göteborg

Årsredovisning 2024



**Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Friggagatan i Göteborg
Org. nr: 716409-5940**

**får härmed avge årsredovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Friggagatan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5940 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stampen 13:31	1978-06-29	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
202	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 536
11	lokaler (hyresrätt)	1 204
13	förråd	79
101	garageplatser	1 212
10	MC-platser	120
Totalt 337 objekt		18 151

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 105 st 3 rok, 33 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annett Bawel	Ordförande
Ulf Selstam	Ledamot
Lars Nilsson	Ledamot
Yvonne Hall Tobiasson	Ledamot
Staffan Lindroos	Ledamot
Thomas Köhler	Ledamot
Valbone Mehmeti	Ledamot
Kajsa von Oldenskiöld	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Selstam, Lars Nilsson samt Yvonne Hall Tobiasson.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Hall Tobiasson, Staffan Lindroos, Annett Bawel och Thomas Köhler.

Revisorer har varit: Per Anders Berg med Carina Söderström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carina Söderström och Magnus Enander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-25.

Förutom det normala underhållsarbetet kan följande åtgärder och händelser som genomförts 2024 också nämnas:

- Projektering av ny lägenhet på Friggagatan 1A.
- Upphandling gällande enhetsmätning.
- Injustering av värmesystemet.
- Installation som ger möjlighet till laddbox på alla parkeringsplatser.
- Övergång till digital garagekö via HSB portalen.
- Inventering av garageplatser.
- Utökning av kameror i anslutning till trapphus/garage
- Montering av släplista på soprum.
- Nya hyresgäster i företagslokal: Bistro 1965, Redovisning AB
- Förstudie gällande stambyte/relining påbörjad.
- Rensning av cykel- barnvagnsrum.
- Ordningställande av nytt cykel- barnvagnsrum på Friggagatan 3 A.
- Konditionsbesiktning/ stickprov av balkongernas status.
- OVK- obligatorisk ventilationkontroll genomförd.
- Container för grovsopor har tillhandahållits våra medlemmar 3 gånger under året.
- Bygga av pergolas på gården, inköp möbler.
- Gårdsmingel och invigning av pergola med sittyta.
- Vårt medlemsblad Frigga-Info har utkommit 4 gånger under året.
- Informationsmöte har genomförts för medlemmar kring framtida projekt.
- Glöggkväll för medlemmar den 10 december.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Omläggning av gård
2013	Renovering av garage
2018	Fönsterbyte i hela fastigheten
2022	Byte av port och låssystem
2022	Renovering av alla trapphus
2023	Byte av armatur i källare, tvättstugor, soprum, cykelförråd
2024	Byte av tvättmaskiner i två av fyra tvättstugor

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

Årtal	Åtgärd
2025	Ombyggnation av ställverk, införande av enhetsmätning i föreningen
2026	Byte av termostatventiler
2026	Besiktning och renovering av tak
2027	Stambyte/relining

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 289 och under året har det tillkommit 26 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 289.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	195	161	233	210	308
Skuldsättning, kr/kvm	3 965	4 371	4 650	4 680	4 701
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 632	4 716	5 017	5 049	5 072
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	138	142	157	139	124
Årsavgifter, kr/kvm	693	660	600	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	73	74	76	76
Totala intäkter, kr/kvm	792	834	751	734	736
Nettoomsättning, tkr	14 308	13 692	12 377	12 196	12 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	639	-384	-9 176	1 459	3 586
Soliditet, %	24	23	22	29	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 907 519	0	0	12 907 519
Upplåtelseavgifter, kr	5 730 000	0	0	5 730 000
Underhållsfond, kr	4 626 788	0	1 658 290	6 285 078
S:a bundet eget kapital, kr	23 264 307	0	1 658 290	24 922 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	437 241	-383 851	-1 658 290	-1 604 899
Årets resultat, kr	-383 851	383 851	639 406	639 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	53 390	0	-1 018 884	-965 493
S:a eget kapital, kr	23 317 697	0	639 406	23 957 104

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 441 710 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	53 391
Årets resultat, kr	639 406
Reservation till underhållsfond, kr	-3 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 441 710
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-965 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-965 493
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 308 215	13 710 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 026	262 482
Summa Rörelseintäkter		14 380 241	13 973 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 096 315	-9 961 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-588 789	-469 454
Personalkostnader	Not 6	-330 668	-386 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 459 045	-1 459 045
Summa Rörelsekostnader		-11 474 818	-12 276 713
Rörelseresultat		2 905 423	1 696 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	348 910	122 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 614 927	-2 203 079
Summa Finansiella poster		-2 266 017	-2 080 234
Resultat efter finansiella poster		639 406	-383 851
Resultat före skatt		639 406	-383 851
Årets resultat		639 406	-383 851



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	86 528 996	87 983 863
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	28 233	32 411
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 557 229	88 016 274

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		86 557 729	88 016 774
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		133 270	68 938
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 855 022	5 185 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 103 739	685 562
Summa Kortfristiga fordringar		4 092 031	5 940 347

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 550 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 550 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		3 364 529	2 851 158
Summa Kassa och bank		3 364 529	2 851 158

Summa Omsättningstillgångar		13 006 560	9 791 505
-----------------------------	--	------------	-----------

Summa Tillgångar		99 564 289	97 808 280
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 637 519	18 637 519
Fond för yttre underhåll	6 285 078	4 626 788
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	24 922 597	23 264 307

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 604 899	437 241
Årets resultat	639 406	-383 851
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-965 493	53 391

Summa Eget kapital**23 957 104****23 317 698**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 808 651	37 881 611
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		31 808 651	37 881 611

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 158 997	35 388 185
Leverantörsskulder		948 144	700 336
Skatteskulder		47 961	50 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	139 606	104 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 503 826	2 365 702
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		43 798 534	38 608 971

Summa Skulder**75 607 185****76 490 582****Summa Eget kapital och skulder****99 564 289****99 808 280**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 905 423	1 696 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 459 045	1 459 045
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 459 045	1 459 045
Erhållen ränta	348 910	122 845
Erlagd ränta	-2 490 582	-2 203 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 222 796	1 075 194
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-483 451	10 943
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	294 406	-998 609
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-189 045	-987 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 033 751	87 529
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-20 888
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 000 000	-2 020 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 302 148	-4 678 920
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 302 148	-4 678 920
Årets kassaflöde	2 731 603	-6 612 279
Likvida medel vid årets början	8 943 792	15 556 072
Likvida medel vid årets slut	11 675 396	8 943 792

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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:	100 år
Avskrivningstid på lokalanpassning:	10 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	56 156 tkr
Oförändrat jämfört med föregående år	

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 772 796	10 259 760
	Hyror lokaler	2 668 664	2 466 802
	Hyror garage och parkeringsplatser	737 902	717 962
	Hyror förbrukningsbaserad	21 578	17 415
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	324 695	247 475
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 526 835	13 710 614
	Hyresrabatter	-218 620	0
	<i>Summa</i>	-218 620	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 308 215	13 710 614

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	72 026	0
	Övriga sekundära intäkter*	0	262 483
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	72 026	262 483

* varav intäkt elstöd år 2023: 211 144:-

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 365 933	-1 347 863
	Snö och halk-bekämpning	-62 360	-64 991
	Reparationer	-1 405 563	-2 326 096
	Planerat underhåll	-1 441 710	-1 629 412
	El	-591 611	-699 971
	Uppvärmning	-1 299 520	-1 145 928
	Vatten	-606 981	-539 952
	Sophämtning	-471 562	-551 992
	Fastighetsförsäkring	-170 135	-160 218
	Kabel-TV och bredband	-229 700	-74 372
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-547 260	-538 978
	Förvaltningsavtalskostnader	-903 981	-872 582
	Övriga driftkostnader	0	-9 540
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 096 315	-9 961 895

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-90 765	-65 401
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 811	0
	Administrationskostnader	-76 932	-214 831
	Extern revision	-21 942	-19 106
	Konsultkostnader	-266 472	-52 591
	Medlemsavgifter	-69 600	-59 600
	Föreningsverksamhet	-28 770	-23 819
	Övriga förvaltningskostnader	-11 498	-24 105
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-588 789	-459 454
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-237 750	-256 953
	Revisionsarvode	-6 875	-6 300
	Övriga arvoden	-26 047	-46 693
	Sociala avgifter	-59 996	-76 373
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-330 668	-386 319
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 395 284	-1 395 284
	Avskrivning på markanläggning	-59 583	-59 583
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 178	-4 178
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 459 045	-1 459 045
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter bunden placering	171 761	120 000
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	177 148	2 845
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	348 910	122 845
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 592 672	-2 199 359
	Övriga räntekostnader	-22 255	-3 720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 614 927	-2 203 079

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 364 807	95 364 807
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 600 000	17 600 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 912 500	1 912 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	114 877 307	114 877 307
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 893 444	-25 438 577
	Årets avskrivningar	-1 454 867	-1 454 867
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 348 311	-26 893 444
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 528 996	87 983 863
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	205 000 000	205 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 400 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	225 000 000	225 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	5 400 000
	<i>Summa</i>	451 800 000	451 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 329 000	94 329 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	94 329 000	94 329 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	180 832	159 944
	Årets investeringar	0	20 888
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	180 832	180 832
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-148 421	-144 243
	Årets avskrivningar	-4 178	-4 178
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-152 599	-148 421
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 233	32 411
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 760 867

5 092 634

Övriga fordringar

94 155

93 213

Summa Övriga fordringar

2 855 022

5 185 847

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

5 550 000

1 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

5 550 000

1 000 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,64%	2025-06-30	9 943 670	300 000
Stadshypotek	3,48%	2027-01-30	21 097 891	437 264
Stadshypotek	3,82%	2026-04-30	11 948 024	800 000
Nordea Hypotek AB	1,77%	2025-04-28	16 783 720	86 512
Nordea Hypotek AB	3,27%	2025-01-30	12 194 343	200 000
			71 967 648	1 823 776

Långfristig del

31 808 651

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 237 264

Lån som ska konverteras inom ett år

38 921 733

Kortfristig del

40 158 997

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 823 776

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 295 104

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,12%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

123 951

98 676

Övriga kortfristiga skulder

15 655

5 791

Summa Övriga skulder

139 606

104 467

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Friggagatan i Göteborg, org.nr. 716409-5940

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Friggagatan i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Friggagatan i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Anders Berg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNETT BAWEL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:25:10



VALBONE MEHMETI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:43:40



ULF SELSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:34:45



LARS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:06:16



YVONNE HALL TOBIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 20:26:44



KAJSA VON OLDENSKIÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 18:02:35



THOMAS KÖHLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:14:41



STAFFAN LINDROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 14:32:29



PER ANDERS BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:05:30



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:37:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PER ANDERS BERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:08:33



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:37:19



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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