

Årsredovisning 2023

Brf Fredriksdalskajen

769627-5853



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16



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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2014-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-16 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten bebyggdes 2014-2016 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fredriksdal 10 på adressen Hammarby Allé 11 i STOCKHOLM. .

Föreningen har 178 bostadsrätter om totalt 14 021 kvm och 11 lokaler om 743 kvm. I föreningen finns ett garage på 2 590 kvm.

Lägenhetsfördelning;

72 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

44 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Torsten Lindström	Ordförande
Sophia Antoniou	Ledamot
Joel Holmberg	Ledamot
Martin Korsgren	Ledamot
Emma Stenberg Ribeiro	Ledamot
Natalie Rabizadeh	Suppleant
Magnus Löfström	Suppleant
Ralph Löfdahl	Suppleant

Valberedning

Jacob Eriksson
Ingela Roos af Hjelmsäter
Amela Rahmanovic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Bredband, tv, telefoni	Ownit Bredband AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Fortum
Fjärrvärme och fjärrkyla	Stockholm exergi
Förvaltning av garaget	Sjöstadsbo
Elnät	Elevio

Underhållsplan

Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2024 har styrelsen antagit en budget med strikt fokus på nogsamt med kostnader. Då ett lån förföll i december 2023 och två ytterligare lån förfaller 2024 påverkas föreningen av det ändrade marknadsränteläget. Nytt lån upphandlades i december 2023 efter en amortering á tio miljoner. För detta och kommande lån är det styrelsens avsikt att även fortsättningsvis eftersträva lägsta möjliga räntekostnad men också att, för att minska föreningens risk, flera lån inte ska förfalla alltför nära varandra i tid. Höjning av avgiften för medlemmarna kunde, efter ovan nämnda amortering som sänkte de beräknade räntekostnaderna samt styrelsens antagande av den strikta och kostnadsmedvetna budgeten, begränsas till 4% från den 1 januari 2024.

Övriga uppgifter

Årets föreningsstämma hölls den 25 april 2023. Styrelsen har under 2023 haft 12 protokollförda möten. Därutöver har styrelsen haft regelbundna möten med grannföreningen Brf. Fredriksdals Brygga avseende de gemensamt förvaltade anläggningarna.

Efter att fasadplattor lossnat i februari 2022 har styrelsen arbetat för att Skanska ska åtgärda fasaden samt även kvarstående garantiåtgärder. Arbetet har varit synnerligen tidskrävande. Styrelsen antog i augusti 2023 en handlingsplan syftande till att få Skanska att slutföra sina åtaganden. Förhandlingar med såväl Skanska som Sjöstadsbo följde. En överenskommelse om ny process mellan föreningen och Sjöstadsbo kunde slutas, inkluderande arbetsformer samt mekanism för lösning av oavklarade frågor. Vid årets slut kunde bygglovsansökan inges då Skanska utfäst att bygga en ny fasad mot Hammarby Allé med planerad byggstart våren 2024. Regelbundna överläggningar hålls mellan föreningen och Sjöstadsbo samt även Skanska. Överenskommelser kunde nås mellan föreningen och Sjöstadsbo om tidigare konsultkostnader samt om kompensation till lokalhyresgästerna.

Två tidigare hyresgäster har underlåtit att fullfölja sina åtaganden till föreningen. För en lokal, fd pizzeria, fastställde Stockholms Tingsrätt en reglering av uteblivna hyror och föreningen kunde efter handräckning av Kronofogden återta lokalen. Denna byggdes om till kontorsändamål och från 1 januari 2024 finns ny hyresgäst. Lokalen där det tidigare var en bar kunde föreningen återfå efter att Stockholms Tingsrätt stadfäst en överenskommelse mellan föreningen och den tidigare hyresgästen. Lokalen kommer att byggas om till kontor.

Under året har hissarnas nödtelefoner uppdaterats för att vara kompatibla med 4G.

Styrelsen eftersträvar att medlemmarna ska få tät och relevant information. Medlemsbrev läggs kontinuerligt i brevlådorna samt publiceras i appen Boappa. För snabb information använt därtill Boappa.

Styrelsen arbetar för att utveckla föreningen och ta tillvara fler medlemmars intresse, kompetens och engagemang. En ny modell med adjungerade till styrelsen har provats.

Det finns en underhållsplan och styrelsens bedömning är att den är aktuell.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 294 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 296 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 223 882	14 844 686	14 036 772	14 016 390
Resultat efter fin. poster	-1 074 116	-1 045 463	-1 640 331	-1 883 480
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	-	420 630	-	-
Taxeringsvärde	916 800 000	916 800 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	676	670	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 411	12 124	12 594	12 594
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 219	9 795	10 176	10 176
Sparande per kvm totalyta, kr	321	377	454	330
Elkostnad per kvm totalyta, kr	127	122	59	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	62	40	52
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	12	9	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	196	107	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,08	0,98	-	-
Räntekänslighet (%)	13,96	-	-	-

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 el och vatten (totalt 1 398 707 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Under året har föreningen amorterat tio miljoner kronor, vilket innebär att föreningens räntekostnader på såväl kort som lång sikt sänks.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	825 615 000	-	-	825 615 000
Upplåtelseavgifter	11 461 143	-	-	11 461 143
Fond, yttre underhåll	420 630	-	-420 630	0
Balanserat resultat	-4 817 907	-1 045 463	420 630	-5 442 739
Årets resultat	-1 045 463	1 045 463	-1 074 116	-1 074 116
Eget kapital	831 633 404	0	-1 074 116	830 559 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 442 739
Årets resultat	-1 074 116
Totalt	-6 516 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	420 630
Balanseras i ny räkning	-6 937 486
	-6 516 856

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 223 882	14 844 686
Övriga rörelseintäkter	3	804 172	1 666 143
Summa rörelseintäkter		17 028 054	16 510 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 426 862	-7 695 160
Övriga externa kostnader	9	-2 150 161	-1 245 413
Personalkostnader	10	-317 056	-317 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 638 556	-6 638 561
Summa rörelsekostnader		-16 532 635	-15 896 512
RÖRELSERESULTAT		495 419	614 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		216 469	39 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 786 004	-1 698 889
Summa finansiella poster		-1 569 535	-1 659 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 074 116	-1 045 462
ÅRETS RESULTAT		-1 074 116	-1 045 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	987 206 223	993 844 779
Summa materiella anläggningstillgångar		987 206 223	993 844 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		987 206 223	993 844 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 488 019	627 780
Övriga fordringar	12	382 728	5 941 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	289 352	190 008
Summa kortfristiga fordringar		2 160 099	6 758 981
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 860 588	4 869 363
Summa kassa och bank		5 860 588	4 869 363
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 020 687	11 628 344
SUMMA TILLGÅNGAR		995 226 911	1 005 473 124

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		837 076 143	837 076 143
Fond för yttre underhåll		0	420 630
Summa bundet eget kapital		837 076 143	837 496 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 442 739	-4 817 907
Årets resultat		-1 074 116	-1 045 463
Summa fritt eget kapital		-6 516 856	-5 863 369
SUMMA EGET KAPITAL		830 559 287	831 633 404
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	70 000 000	135 000 000
Övriga långfristiga skulder		481 265	0
Summa långfristiga skulder		70 481 265	135 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	90 000 000	35 000 000
Leverantörsskulder		1 079 362	393 242
Skatteskulder		736 000	650 000
Övriga kortfristiga skulder		266 837	820 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 104 160	1 975 811
Summa kortfristiga skulder		94 186 359	38 839 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		995 226 911	1 005 473 124

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	495 419	614 317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 638 556	6 638 561
	7 133 975	7 252 878
Erhållen ränta	216 469	39 110
Erlagd ränta	-1 925 942	-1 556 589
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 424 502	5 735 399
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-961 953	282 087
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	486 576	452 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 949 125	6 469 899
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-10 000 000	-6 600 000
Depositioner	481 265	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 518 735	-6 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 569 610	-130 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 430 198	10 560 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 860 588	10 430 198

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen 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 el, 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 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	9 627 984	9 485 536
Hysesintäkter, lokaler	1 894 861	1 856 417
Hysesintäkter, garage	1 705 888	1 679 100
Kabeltv/Bredband	437 880	437 880
Årsavgifter bortfall	0	-700
Hysesrabatt	0	-24 434
Vatten	365 249	398 229
Vatten/värmeintäkter	50 526	2 250
El	1 044 048	854 690
El Laddstolpar	81 779	6 017
Värme	46 327	56 559
Övriga intäkter	896 348	29 377
Pant/Överlåtelse	42 394	47 576
Andrahandsuthyrning	30 598	16 189
Summa	16 223 882	14 844 686

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	342 970	321 910
Övriga erhållna bidrag	0	1 181 766
Försäkringsersättning	197 680	0
Elstöd	232 748	0
Övriga intäkter	30 774	162 467
Summa	804 172	1 666 143

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	309 248	0
Fastighetsskötsel	575 488	546 107
Besiktning och service	251 920	280 787
Städning	289 601	333 201
Övrigt	0	30 909
Yttre skötsel	103 970	15 123
Snöskottning	65 170	115 473
Mattvätt	35 580	47 433
Summa	1 630 977	1 369 033

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	620 457	618 928
Summa	620 457	618 928

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	-125 904	0
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	241 469
Planerat underhåll installationer	133 687	607 696
Planerat underhåll garage och p-platser	0	102 171
Summa	7 784	951 335

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	2 198 428	2 121 698
Uppvärmning	1 305 432	1 067 499
Kyla	78 355	91 307
Vatten	278 354	206 757
Sophämtning	327 312	301 483
Summa	4 187 881	3 788 745

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	223 272	179 827
Självrisker	48 588	0
Serviceavtal mättjänster	46 700	0
Kabel-TV	293 203	419 292
Fastighetsskatt	368 000	368 000
Summa	979 763	967 119

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Gemensamgetsanläggning	268 621	0
Förbrukningsmaterial	13 835	0
Övriga förvaltningskostnader	774 643	180 091
Revisionsarvoden	36 507	34 031
Ekonomisk förvaltning	228 398	205 341
Pant/Överlåtelse	43 843	0
Konsultkostnader	472 889	605 457
Juridiska åtgärder	311 424	220 493
Summa	2 150 161	1 245 413

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	241 256	241 501
Sociala avgifter	75 800	75 878
Summa	317 056	317 379

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 033 676 143	1 033 676 143
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 033 676 143	1 033 676 143
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 831 364	-33 192 803
Årets avskrivning	-6 638 556	-6 638 561
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 469 920	-39 831 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	987 206 223	993 844 779
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>369 820 066</i>	<i>369 820 066</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	511 000 000	511 000 000
Taxeringsvärde mark	405 800 000	405 800 000
Summa	916 800 000	916 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	378 407	176 488
Övriga fordringar	4 321	92 329
Fordringar kreditfaktura	0	111 541
Räntekonto hos SBC	0	1 054 728
Klientmedel hos SBC	0	4 506 107
Summa	382 728	5 941 193

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 492	18 545
Fastighetsskötsel	12 411	0
Försäkringspremier	164 245	171 463
Kabel-TV	42 546	0
Förvaltning	45 658	0
Summa	289 352	190 008

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-30	0,92 %	45 000 000	45 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2024-12-30	0,48 %	40 000 000	40 000 000
SBAB	2024-04-16	1,70 %	50 000 000	50 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,11 %	25 000 000	35 000 000
Summa			160 000 000	170 000 000
Varav kortfristig del			90 000 000	35 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 160 000 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496 097	1 014 359
El	200 567	0
Uppvärmning	175 651	0
Vatten	47 945	0
Utgiftsräntor	14 187	154 125
Förutbetalda avgifter/hyror	1 169 713	807 327
Summa	2 104 160	1 975 811

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	196 600 000	196 600 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Torsten Lindström
Ordförande

Sophia Antoniou
Ledamot

Joel Holmberg
Ledamot

Martin Korsgren
Ledamot

Emma Stenberg Ribeiro
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557517116176

Document

Brf Fredriksdalskajen, 769627-5853 - Årsredovisning 2023
Main document
18 pages
Initiated on 2024-05-09 09:19:13 CEST (+0200) by Torsten Lindstrom (TL)
Finalised on 2024-05-10 07:54:48 CEST (+0200)

Signatories

Torsten Lindstrom (TL) Brf. Fredriksdalskajen <i>info@fredriksdalskajen.se</i> <i>Signed 2024-05-09 09:19:19 CEST (+0200)</i>	Sophia Antoniou (SA) Brf Fredriksdalskajen <i>ekonomi@fredriksdalskajen.se</i> <i>Signed 2024-05-09 10:16:43 CEST (+0200)</i>
Joel Holmberg (JH) Brf Fredriksdalskajen <i>joel.holmberg@fredriksdalskajen.se</i> <i>Signed 2024-05-09 10:26:38 CEST (+0200)</i>	Martin Korsgren (MK) Brf Fredriksdalskajen <i>martin.korsgren@fredriksdalskajen.se</i> <i>Signed 2024-05-09 09:36:43 CEST (+0200)</i>
Emma Stenberg Ribeiro (ESR) Brf Fredriksdalskajen <i>fastighet@fredriksdalskajen.se</i> <i>Signed 2024-05-09 20:20:19 CEST (+0200)</i>	Benjamin Henriksson (BH) KPMG AB <i>benjamin.henriksson@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-05-10 07:54:48 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalskajen, org. nr 769627-5853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen för år 2023.

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 2023 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 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

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 har 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. Risker 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 Brf Fredriksdalskajen för år 2023 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 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 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 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 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-10 05:57:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>