

# Årsredovisning 2022

Brf Fredriksdals Kanal

769624-6557



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FREDRIKSDALS KANAL

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 kommer 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 2012-04-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-11-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-03-19. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2016-11-14.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hammarby Gård 14 sedan 2015-12-21.

Föreningen har haft avtal med Skanska Sverige AB för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett lamellhus i 8 våningar med totalt 145 bostadsrättslägenheter om 9662 kvm och 5 lokaler 750 kvm. Byggnationen är färdigställd och fastigheten har åsatts värdeår 2017.

Föreningen disponerar över 35 bilplatser i gemensamt garage.

#### Lägenhetsfördelning:

- 19 st 1 rum och kök
- 54 st 2 rum och kök
- 34 st 3 rum och kök
- 38 st 4 rum och kök

Kontrakten på föreningens 5 lokaler löper enligt följande:

Restaurang	2024-06-30
Plastikkirurgen	2023-10-31
Kroppsvård	2024-03-31
Café	2024-02-29
Kontor	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Benny Flodström	Ordförande	
Pardis Momeni	Ledamot	
Sina Salahshor	Ledamot	
Pavel Teplykh	Ledamot	
Maria Sollerhag	Ledamot	
Johan Wallgren	Ledamot	
Thomas Weidemann	Ledamot	
Mirja Dillén Tombs	Ledamot	Avgått
Richard Lorentsson	Ledamot	Avgått

#### Valberedning

Philip Forsberg, Hans Sundin och Mikael Lantz.

#### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Jörgen Götehed	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

2019	Grind i portik
2019	Automatiskt bevattningssystem
2020	Förråd i cykelrum
2021	OVK

#### Planerade underhåll

Inget planerat underhåll finns för föreningens fastighet.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m<sup>2</sup> per boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Alova Fastighetsteknik AB
El	Boo Energi E.F.
Internet	Ownit Broadband AB

#### Övrig verksamhetsinformation

##### *Gemensamhetsanläggningar*

Föreningens fastighet (andelstal 145/427) deltar i en gemensamhetsanläggning avseende sopsug med Fredriksdal 10 (andelstal 178/427), som innehas av brf Fredriksdals kajen och Fredriksdals 12 (andelstal 104/427), som innehas av brf Fredriksdals Brygga.

Föreningens fastighet (andelstal 35/328) deltar i en gemensamhetsanläggning avseende garage med Fredriksdal 9 (andelstal 115/328) som innehas av AB Storstockholms lokaltrafik, Hammarby Gård 12 (andelstal 115/328), som innehas av Remulus Svealand AB och Hammarby Gård 13 (andelstal 63/328), som innehas av Remulus Svealand 4 AB.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Ekonomi

Styrelsen har noggrant bevakat omvärldsläget under 2022 och noterat de ökande utgifterna. Eftersom styrelsen tidigare budgeterat för att klara av oväntade kriser har avgiftshöjningar kunnat undvikas.

Då föreningens ekonomi är god genomfördes en extra amortering på 5 miljoner i mars 2022.

För att gardera mot framtida ekonomisk turbulens avsattes 3 miljoner likvida medel till ett räntekonto hos SBAB.

#### Övriga uppgifter

Nya routrar och tv-boxar från Ownit har införskaffats och delats ut till de flesta medlemmar genom styrelsens försorg.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 224 st. Tillkommande medlemmar under året var 42 och avgående medlemmar under året var 36. Vid räkenskapsårets slut fanns det 230 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 28 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5350 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 978 151	9 538 958	9 076 657	9 019 563
Resultat efter fin. poster	-1 172 037	-1 004 852	-1 241 263	-1 527 576
Soliditet, %	83	82	82	82
Yttre fond	1 173 409	1 064 585	774 740	484 895
Taxeringsvärde	618 400 000	467 000 000	467 000 000	467 000 000
Bostadsyta, kvm	9 662	9 662	9 662	9 662
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	628	628	628
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 132	15 728	15 748	16 142
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	0,86	0,96	0,97
Belåningsgrad, %	17,19	17,76	17,68	18,01

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	709 260 000	-	-	709 260 000
Upplåtelseavgifter	7 120 505	-	-	7 120 505
Fond, yttre underhåll	1 064 585	-	108 824	1 173 409
Balanserat resultat	-4 298 248	-1 004 852	-108 824	-5 411 924
Årets resultat	-1 004 852	1 004 852	-1 172 037	-1 172 037
<b>Eget kapital</b>	<b>712 141 990</b>	<b>0</b>	<b>-1 172 037</b>	<b>710 969 953</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 411 924
Årets resultat	-1 172 037
Totalt	<u><b>-6 583 961</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	289 845
Att från yttre fond i anspråk ta	-320 916
Balanseras i ny räkning	-6 552 890
	<u><u><b>-6 583 961</b></u></u>

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde för 2022 pga extra amortering.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		9 978 151	9 538 958
Rörelseintäkter		28 038	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 006 189</b>	<b>9 538 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-4 097 430	-3 528 721
Övriga externa kostnader	7	-392 212	-464 784
Personalkostnader	8	-317 379	-144 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 095 512	-5 095 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 902 533</b>	<b>-9 233 593</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>103 656</b>	<b>305 365</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 666	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 293 358	-1 310 217
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 275 693</b>	<b>-1 310 217</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 172 037</b>	<b>-1 004 852</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 172 037</b>	<b>-1 004 852</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	850 699 199	855 771 443
Maskiner och inventarier	11	170 558	193 826
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>850 869 757</b>	<b>855 965 269</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>850 869 757</b>	<b>855 965 269</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		525 358	666 306
Övriga fordringar	12	265 644	623 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	560 760	454 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 351 762</b>	<b>1 744 613</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 485 760	8 505 586
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 485 760</b>	<b>8 505 586</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 837 521</b>	<b>10 250 199</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>859 707 279</b>	<b>866 215 468</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		716 380 505	716 380 505
Fond för yttre underhåll		1 173 409	1 064 585
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>717 553 914</b>	<b>717 445 090</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 411 924	-4 298 248
Årets resultat		-1 172 037	-1 004 852
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 583 961</b>	<b>-5 303 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>710 969 953</b>	<b>712 141 990</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	43 210 000	69 760 000
Övriga långfristiga skulder	15	346 580	346 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 556 580</b>	<b>70 106 580</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	103 000 000	82 200 000
Leverantörsskulder		329 435	243 071
Skatteskulder		22 000	6 757
Övriga kortfristiga skulder	16	135 172	170 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 694 138	1 346 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>105 180 745</b>	<b>83 966 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>859 707 279</b>	<b>866 215 468</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 505 586</b>	<b>4 952 503</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 172 037	-1 004 852
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 095 512	5 095 512
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>3 923 475</b>	<b>4 090 660</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	392 851	85 666
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	413 847	-423 243
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>4 730 174</b>	<b>3 753 083</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-5 750 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-5 750 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 019 826</b>	<b>3 553 083</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 485 760</b>	<b>8 505 586</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 %
Installationer	10 %

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.

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2017. Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ersättning fr Entreprenör	33 545	6 045
Hysesintäkter, lokaler	1 484 375	1 528 066
Hysesintäkter, p-platser	690 947	662 636
Intäkter elförbrukning	533 177	401 660
Intäkter vattenförbrukning	281 209	257 103
Rabatt lokaler	0	-195 567
Årsavgifter bredband	356 687	356 700
Årsavgifter, bostäder	6 067 508	6 067 776
Övriga intäkter	192 899	119 963
Övriga lokalintäkter	365 842	334 576
<b>Summa</b>	<b>10 006 189</b>	<b>9 538 958</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	253 054	249 446
OVK	0	101 024
Snöskottning	34 312	45 442
Solceller	113 257	110 264
Städning	131 613	196 970
Trädgårdsarbete	288 604	162 838
Övrigt	194 311	116 872
<b>Summa</b>	<b>1 015 151</b>	<b>982 855</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Planerat underhåll	320 916	181 021
Reparationer	170 089	124 532
<b>Summa</b>	<b>491 005</b>	<b>305 553</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	1 049 223	798 223
Sophämtning	229 336	197 243
Uppvärmning	398 963	385 244
Vatten	142 072	160 725
<b>Summa</b>	<b>1 819 595</b>	<b>1 541 435</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	376 403	343 564
Fastighetsförsäkringar	138 132	133 547
Fastighetsskatt	214 000	180 000
Övrigt	43 144	41 768
<b>Summa</b>	<b>771 679</b>	<b>698 879</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	165 631	199 161
Förbrukningsmaterial	13 127	89 338
Gemensamhetsanläggning	41 296	61 746
Juridiska kostnader	13 922	0
Revisionsarvoden	22 546	21 437
Övriga förvaltningskostnader	135 691	93 102
<b>Summa</b>	<b>392 212</b>	<b>464 784</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	75 879	34 565
Styrelsearvoden	241 500	110 011
<b>Summa</b>	<b>317 379</b>	<b>144 576</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 292 639	1 309 013
Övriga räntekostnader	719	1 204
<b>Summa</b>	<b>1 293 358</b>	<b>1 310 217</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	875 240 505	875 240 505
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>875 240 505</u>	<u>875 240 505</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-19 469 062	-14 396 818
Årets avskrivning	-5 072 244	-5 072 244
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-24 541 306</u>	<u>-19 469 062</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>850 699 199</u></u>	<u><u>855 771 443</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	368 016 670	368 016 670
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	346 800 000	269 200 000
Taxeringsvärde mark	271 600 000	197 800 000
<b>Summa</b>	<b>618 400 000</b>	<b>467 000 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	232 646	232 646
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>232 646</u>	<u>232 646</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-38 820	-15 552
Avskrivningar	-23 268	-23 268
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-62 088</u>	<u>-38 820</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>170 558</u></u>	<u><u>193 826</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lån till lokalhyresgäst	262 503	612 507
Skattekonto	2 525	2 522
Övriga fordringar	616	8 751
<b>Summa</b>	<b>265 644</b>	<b>623 780</b>



<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	64 334	28 569
Försäkringspremier	106 471	102 642
Förvaltning	38 575	36 513
Upplupna intäkter	318 167	274 806
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 213	11 996
<b>Summa</b>	<b>560 760</b>	<b>454 526</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2023-03-01	1,52 %	34 000 000	34 000 000
Nordea	2023-03-01	0,42 %	34 000 000	34 000 000
Nordea	2023-03-01	2,74 %	34 000 000	34 000 000
Nordea	2024-02-21	0,77 %	8 450 000	14 200 000
Nordea	2024-02-21	0,58 %	35 760 000	35 760 000
<b>Summa</b>			<b>146 210 000</b>	<b>151 960 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>103 000 000</i>	<i>82 200 000</i>

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Övriga långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Depositioner	346 580	346 580
<b>Summa</b>	<b>346 580</b>	<b>346 580</b>

<b>Not 16, Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld Entreprenör	0	33 545
Övriga skulder	135 172	137 220
<b>Summa</b>	<b>135 172</b>	<b>170 765</b>

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvode inkl sociala avgifter	260 175	80 722
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
El	188 579	122 870
Förutbetalda avgifter/hyror	911 645	891 366
Uppvärmning	65 662	59 141
Utgiftsräntor	157 622	104 726
Vatten	47 641	41 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 814	22 398
<b>Summa</b>	<b>1 694 138</b>	<b>1 346 305</b>

  

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	158 860 000	158 860 000
<b>Summa</b>	<b>158 860 000</b>	<b>158 860 000</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Benny Flodström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Wallgren  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Pardis Momeni  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Pavel Teplykh  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sina Salahshor  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Maria Sollerhag  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Thomas Weidemann  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Joakim Mattsson  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 64367f6e5364fe39be0015a7

**Finalized at:** 2023-04-18 20:54:31 CEST

**Title:** Brf Fredriksdals Kanal, 769624-6557 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** /IRIsqJuz1i5JT63oSktY/CrITA3D0+UrY7R+gwGEN4=-2

**Initiated by:** pavel@fredriksdalskanal.se ([pavel@fredriksdalskanal.se](mailto:pavel@fredriksdalskanal.se)) via Brf Fredriksdals kanal 769624-6557

## Signees:

- Joakim Mattsson signed at 2023-04-18 20:54:30 CEST with Swedish BankID (19691123-XXXX)
- Thomas Weidemann signed at 2023-04-12 13:16:27 CEST with Swedish BankID (19810315-XXXX)
- Johan Sten Niklas Wallgren signed at 2023-04-12 13:36:05 CEST with Swedish BankID (19691229-XXXX)
- Pavel Teplykh signed at 2023-04-13 16:24:22 CEST with Swedish BankID (19841222-XXXX)
- Maria Heléne Sollerhag signed at 2023-04-12 14:16:46 CEST with Swedish BankID (19680522-XXXX)
- Sina Salahshor signed at 2023-04-13 16:54:20 CEST with Swedish BankID (19551222-XXXX)
- Pardis Momeni signed at 2023-04-12 13:17:06 CEST with Swedish BankID (19820916-XXXX)
- Benny Flodström signed at 2023-04-17 09:07:40 CEST with Swedish BankID (19570724-XXXX)

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdals Kanal, org.nr. 769624-6557

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksdals Kanal för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 64368e985364fe39be002221

**Finalized at:** 2023-04-18 20:55:05 CEST

**Title:** Revisionsberättelse Brf Fredriksdals Kanal digitalt.pdf

**Digest:** PCEbcBcfs0zY3BnnKPDP80Mc7i3FVVc2QDRsfvZhLSw=

**Initiated by:** pavel@fredriksdalskanal.se ([pavel@fredriksdalskanal.se](mailto:pavel@fredriksdalskanal.se)) via Brf Fredriksdals kanal 769624-6557

**Signees:**

- Joakim Mattsson signed at 2023-04-18 20:55:05 CEST with Swedish BankID (19691123-XXXX)