

Årsredovisning 2024

Brf Fredriksdalskajen

769627-5853



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredriksdal 10	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Fastigheten bebyggdes 2014-2016 och består av 1 flerbostadshus.

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

Föreningen har 178 bostadsrätter om totalt 14 021 kvm och 10 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

Styrelsens sammansättning

Torsten Lindström Ordförande

Sophia Antoniou	Styrelseledamot
Natalie Rabizadeh	Styrelseledamot
Ralph Herman Löfdahl	Styrelseledamot
Hanna Mermon	Suppleant
Fredrik Fyring	Suppleant
Viveka Cavalli	Suppleant
Elina Berntsson	Suppleant

Valberedning

Jacob Ericsson
Amela Rahmanovic
Emma Stenberg Ribeiro

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna i styrelsen.

Revisorer

Amanda Stommendal Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.
Extra föreningsstämma hölls 2024-12-11. Reviderade stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband, tv, telefoni	Ownit Bredband AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme och fjärrkyla	Stockholm exergi
Förvaltning av garaget	Sjöstadsbo
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Gården	Svensk Utemiljö
Mättjänster	EcoGuard
Städning	Partners in Grime
Hyra entrémattor	HyrEntremattor
Skötsel och tillsyn av hissar	KONE
Besiktning av hissar	KIWA
Avfall och fettavskiljare	Stockholm vatten
Sopsugsystem	Envac

Övrig verksamhetsinformation

Året präglades av stabilisering och framtidsplanering. Ordinarie stämma hölls den 13 maj 2024 och en extra stämma genomfördes den 11 december 2024. Vid extrastämman antogs nya stadgar som ska bekräftas av kommande föreningsstämma 2025. I huvudsak innebär de nya stadgarna en modernisering samt anpassning till nu gällande lagstiftning.

De nya samarbetsformer mellan föreningen, Skanska och Sjöstadsbo som överenskoms på hösten 2023 har gett resultat. Under våren 2024 slöts en överenskommelse mellan föreningen och Skanska angående byte av fasad. Enligt denna byter Skanska den ursprungliga fasaden till en ny fasad, inklusive ny energibesparande isolering. Detta för att komma till rätta med den situation som uppstod efter att plattor fallit från fasaden 2022.

Efter att överenskommelsen tecknats inleddes fasadbygget i maj 2024. Bygget beräknas pågå under större delen av 2025. Då detta är en garantiåtgärd byggs den nya fasaden på Skanskas bekostnad. Föreningen har därutöver fått kompensation för vissa separata kostnader relaterade till fasaden. Sammantaget innebär detta att den utmaning som fasadfrågan inneburit i huvudsak är löst och att det nu framöver handlar om att säkerställa att överenskommelsen följs.

Det kvarstår punkter från garantibesiktningarna att lösa mellan föreningen och Skanska. För detta har process och åtgärder etablerats och merparten av punkterna beräknas kunna lösas mellan parterna under det första kvartalet 2025.

Styrelsen eftersträvar tät och transparent information till medlemmarna. Under året har information publicerats såväl via gemensam app som via brev i postlådorna.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att inkludera fler personer i föreningens vardag. Modellen med adjungerade till styrelsen bedöms fungera väl.

Under året har styrelsen haft regelbundna gemensamma överläggningar med grannföreningen Brf Fredriksdals Brygga angående gemensamhetsanläggningarna.

Avslutningsvis är det styrelsens bedömning att de utmaningar som föreningen hade i början av 2024, dvs fasad- och garantibesiktningsspunkter, ekonomin samt förlegade stadgar alla har lösts eller åtminstone i avsevärd del rört sig framåt. Det innebär att föreningen när året avslutas har väsentligt bättre förutsättningar för framtiden än när året inleddes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De under senaste åren ökande marknadsräntorna har fått genomslag i föreningens kostnader. Likaså har de senaste årens inflation påverkat kostnaderna.

De ekonomiska rutiner som styrelsen antog 2023 har under 2024 gett avsedd effekt. Budgeten för 2024 har under året - trots de ekonomiska utmaningarna - hållits.

Under året har styrelsen antagit en policy innebärande bland annat att lånen ska förfalla i jämnare takt. Det ska förebygga hastiga förändringar i avgiften framöver då kostnaderna blir planerbara. Under tidigare år har avgiftshöjningarna varit synnerligen måttfulla. De ökade räntekostnaderna leder till att avgiften from 1 januari 2025 höjs med 14 procent.

I samband med låneomsättningen i december beslöts om amortering av sju miljoner kronor i januari 2025, vilket enligt styrelsens bedömning stärker föreningens ekonomiska förutsättningar på såväl kort som lång sikt. Detta har möjliggjorts av föreningens positiva kassaflöde. Inför 2025 har en fortsatt stram budget antagits.

Flera lokalhyresgäster har brustit i sina åtaganden gentemot föreningen. Nya rutiner för granskning av kommande lokalhyresgäster har etablerats. I början av 2024 byggdes en lokal om till kontorsändamål och är sedan dess uthyrd. Vid årsskiftet 2024/25 står en lokal i fastigheten tom.

Förändringar i avtal

Under året har nytt avtal tecknats med bredbandsleverantör, vilket inneburit en lägre månadskostnad för medlemmarna.

Övriga uppgifter

Under året har såväl stamspolning, rensning av hängrännor samt byte av rökdetektorer till samtliga rökluckor genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 296 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 294 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

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

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 608 258	16 223 882	14 844 686	14 036 772
Resultat efter fin. poster	-1 899 278	-1 074 116	-1 045 463	-1 640 331
Soliditet (%)	83	83	83	80
Yttre fond	420 630	-	420 630	-
Taxeringsvärde	916 800 000	916 800 000	916 800 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	818	676	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	67,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 411	11 411	12 124	12 594
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 219	9 219	9 795	10 176
Sparande per kvm totalyta, kr	308	321	377	454
Elkostnad per kvm totalyta, kr	95	127	122	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	75	62	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	16	12	9
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	218	196	107
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	1,08	0,98	-
Räntekänslighet (%)	13,77	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 1 239 877 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det positiva kassaflödet har vidare tillsammans med den antagna amorteringspolicyn inneburit att styrelsen beslutat att en amortering i början av 2025 sker med sju miljoner kronor. Amorteringen, liksom tidigare amorteringar, påverkar utöver föreningens skuld även de kortsiktiga kostnaderna i form av lägre ränteutgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	825 615 000	-	-	825 615 000
Upplåtelseavgifter	11 461 143	-	-	11 461 143
Fond, yttre underhåll	0	-	420 630	420 630
Balanserat resultat	-5 442 739	-1 074 116	-420 630	-6 937 486
Årets resultat	-1 074 116	1 074 116	-1 899 278	-1 899 278
Eget kapital	830 559 287	0	-1 899 278	828 660 009

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 937 486
Årets resultat	-1 899 278
Totalt	-8 836 764

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	420 630
Att från yttre fond i anspråk ta	-420 630
Balanseras i ny räkning	-8 836 764
	-8 836 764

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 608 258	16 223 882
Övriga rörelseintäkter	3	306 870	804 172
Summa rörelseintäkter		15 915 128	17 028 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 229 909	-7 426 862
Övriga externa kostnader	9	-638 148	-2 150 161
Personalkostnader	10	-410 295	-317 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 638 556	-6 638 556
Summa rörelsekostnader		-14 916 909	-16 532 635
RÖRELSERESULTAT		998 219	495 419
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		169 303	216 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 066 799	-1 786 004
Summa finansiella poster		-2 897 497	-1 569 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 899 278	-1 074 116
ÅRETS RESULTAT		-1 899 278	-1 074 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	980 567 667	987 206 223
Summa materiella anläggningstillgångar		980 567 667	987 206 223
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		980 567 667	987 206 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		610 370	1 488 019
Övriga fordringar	12	383 880	382 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	283 178	289 352
Summa kortfristiga fordringar		1 277 428	2 160 099
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 578 150	5 860 588
Summa kassa och bank		11 578 150	5 860 588
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 855 579	8 020 687
SUMMA TILLGÅNGAR		993 423 246	995 226 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		837 076 143	837 076 143
Fond för yttre underhåll		420 630	0
Summa bundet eget kapital		837 496 773	837 076 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 937 486	-5 442 739
Årets resultat		-1 899 278	-1 074 116
Summa fritt eget kapital		-8 836 764	-6 516 856
SUMMA EGET KAPITAL		828 660 009	830 559 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	65 000 000	70 000 000
Övriga långfristiga skulder		535 800	481 265
Summa långfristiga skulder		65 535 800	70 481 265
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	95 000 000	90 000 000
Leverantörsskulder		596 665	1 079 362
Skatteskulder		736 000	736 000
Övriga kortfristiga skulder		410 579	266 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 484 193	2 104 160
Summa kortfristiga skulder		99 227 437	94 186 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		993 423 246	995 226 911

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	998 219	495 419
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 638 556	6 638 556
	7 636 775	7 133 975
Erhållen ränta	169 303	216 469
Erlagd ränta	-2 780 562	-1 925 942
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 025 515	5 424 502
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	882 671	-961 953
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-245 159	486 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 663 027	4 949 125
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-10 000 000
Depositioner	54 535	481 265
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	54 535	-9 518 735
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 717 562	-4 569 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 860 588	10 430 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 578 150	5 860 588

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	9 900 041	9 627 984
Övriga årsavgifter	-273 438	0
Hysesintäkter lokaler	3 444	87 623
Hysesintäkter, lokaler	1 894 985	1 807 238
Hysesintäkter, garage	1 729 848	1 705 888
Kabeltv/Bredband	366 858	437 880
Övriga intäkter	440 026	896 348
Vatten	451 952	365 249
Vatten/värmeintäkter	34 714	50 526
El	795 174	1 044 048
El Laddstolpar	97 609	81 779
Värme	50 909	46 327
Pant/Överlåtelse	54 920	42 394
Andrahandsuthyrning	61 216	30 598
Summa	15 608 258	16 223 882

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	67 075	30 774
Vidarefakturerings	157 767	342 970
Försäkringsersättning	82 028	197 680
Elstöd	0	232 748
Summa	306 870	804 172

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	191 715	309 248
Fastighetsskötsel	623 934	575 488
Besiktning och service	245 676	251 920
Städning	290 638	289 601
Yttre skötsel	99 132	103 970
Snöskottning	21 067	65 170
Mattvätt	65 993	35 580
Summa	1 538 155	1 630 977

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	663 227	620 457
Summa	663 227	620 457

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	412 302	-125 904
Planerat underhåll av lokaler	140 906	0
Planerat underhåll installationer	56 710	133 687
Summa	609 918	7 784

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 649 499	2 198 428
Uppvärmning	1 111 146	1 305 432
Kyla	57 819	78 355
Vatten	245 302	278 354
Sophämtning	372 655	327 312
Summa	3 436 421	4 187 881

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	227 651	223 272
Självrisker	25 093	48 588
Serviceavtal mättjänster	47 776	46 700
Kabel-TV	313 669	293 203
Fastighetsskatt	368 000	368 000
Summa	982 189	979 763

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	111 436	268 621
Förbrukningsmaterial	22 353	13 835
Övriga förvaltningskostnader	142 410	1 086 067
Revisionsarvoden	37 435	36 507
Ekonomisk förvaltning	177 017	228 398
Pant/Överlåtelse	54 920	43 843
Konsultkostnader	92 577	472 889
Summa	638 148	2 150 161

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	314 300	241 256
Sociala avgifter	95 995	75 800
Summa	410 295	317 056

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 033 676 143	1 033 676 143
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 033 676 143	1 033 676 143
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 469 920	-39 831 364
Årets avskrivning	-6 638 556	-6 638 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 108 476	-46 469 920
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	980 567 667	987 206 223
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	375 783	378 407
Övriga fordringar	8 097	4 321
Summa	383 880	382 728

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 523	24 492
Fastighetsskötsel	0	12 411
Försäkringspremier	190 224	164 245
Kabel-TV	26 203	42 546
Förvaltning	49 228	45 658
Summa	283 178	289 352

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-30	0,92 %	45 000 000	45 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2028-12-30	2,96 %	40 000 000	40 000 000
SBAB	2024-04-16	1,70 %		50 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,11 %	25 000 000	25 000 000
Swedbank Hypotek AB	2025-04-28	3,26 %	50 000 000	
Summa			160 000 000	160 000 000
Varav kortfristig del			95 000 000	90 000 000

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	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511 840	496 097
El	199 308	200 567
Uppvärmning	134 757	175 651
Utgiftsräntor	300 424	14 187
Vatten	29 326	47 945
Förutbetalda avgifter/hyror	1 308 538	1 169 713
Summa	2 484 193	2 104 160

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	196 600 000	196 600 000

Underskrifter

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

Stockholm

Natalie Rabizadeh
Styrelseledamot

Ralph Herman Löfdahl
Styrelseledamot

Sophia Antoniou
Styrelseledamot

Torsten Lindström
Ordförande

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

KPMG
Amanda Stommendal
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 13:59

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 12.03.2025 09:27

DOCUMENT ID:

SkbaFBa0okl

ENVELOPE ID:

By-ntHaCjJl-SkbaFBa0okl

DOCUMENT NAME:

Brf Fredriksdalskajen, 769627-5853 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josef Torsten Lindström torsten.lindstrom@fredriksdalskajen.se	 Signed Authenticated	12.03.2025 09:52 12.03.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.43.193
2. SOPHIA ANTONIOU sophia.antoniou@fredriksdalskajen.se	 Signed Authenticated	12.03.2025 12:10 12.03.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.82.216
3. Ralph Herman Löfdahl ralph.lofdahl@fredriksdalskajen.se	 Signed Authenticated	12.03.2025 17:02 12.03.2025 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.43.130
4. NATALIE RABIZADEH info@fredriksdalskajen.se	 Signed Authenticated	13.03.2025 08:45 13.03.2025 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.88.83
5. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@kpmg.se	 Signed Authenticated	13.03.2025 13:59 13.03.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 3.218.28.183

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Halmstad enligt datum för digital signering

KPMG AB

Amanda Stommendal

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2025 14:00

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 12.03.2025 09:27

DOCUMENT ID:

Bk6FB6Co1x

ENVELOPE ID:

BJfhYr6Coye-Bk6FB6Co1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Fredriksdalskajen .pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	 Signed	13.03.2025 14:00	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@kpmg.se	Authenticated	13.03.2025 13:59	Low	IP: 195.84.56.2

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed