

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknade styrelseledamöter i Bostadsrättsföreningen Fredriksstrand intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2025. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Vaxholm 2025-05-26


Henrik Hessbo


Lars Nordin

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade 1992-02-06 fastigheten Smeden 2 i Vaxholms kommun. Byggnaderna byggdes av BPA under åren 1992-1993. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Kollektiv bostadsrättsförsäkring är tecknad genom föreningens försorg.

Respektive medlem tecknar vanlig hemförsäkring.

Den totala boytan enligt ekonomisk plan uppgår till 3 697m².

Föreningens byggnader utgörs av 4 st. tre - femvåningshus med 43 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Inga hyresrätter eller lokaler finns i föreningen. Till lägenheterna hör också 43 st. parkeringsplatser vilka tilldelas föreningens medlemmar utan kostnad. Merparten av parkeringsplatserna är utrustade med motorvärmcentraler. Nyttjas motorvärmcentralen sker separat debitering.

Föreningen äger tomtmarken.

Lägenhetsfördelning

- 1 st. 1 rum och kök + sovalkov a' 60,1 kvm
- 2 st. 2 rum och kök a' 61,8 kvm
- 11 st. 3 rum och kök a' 78,4 kvm
- 3 st. 2½ rum och kök a' 82,8 kvm
- 4 st. 2½ rum och kök a' 83,0 kvm
- 12 st. 2½+½ rum och kök a' 87,3 kvm
- 1 st. 2½+½ rum och kök a' 97,0 kvm
- 7 st. 3½ rum och kök a' 100 kvm
- 2 st. 3½+½ rum och kök a' 112,9

Gemensamma utrymmen

I alla fyra husen finns tillgång till tvättstuga och cykelrum. I hus nr. 12 disponerar styrelsen ett styrelserum, och i hus nr. 14 finns ett gemensamt förråd med möjlighet att förvara alternativa hjul till bilen. Alla hus är utrustade med hiss.

Samfällighet

Föreningen delägarförvaltar gemensamhetsanläggningen Smeden tillsammans med fastigheterna Smeden 1 och Smeden 3. Föreningens andel i Smeden är 43 andelar (30,5%) av totalt 141.

Omfattning:

- kabel Tv-ledningar från anslutningspunkt t.o.m. vägguttag.
- programleverans motsvarande innehållet i anslutningsavtal för kabel-TV. Se anm. nedan.
- parkeringsplatser och motorvärmcentraler. En plats per lägenhet samt reserv- och gästplatser.
- dagvattenledningar och dagvattenbrunnar inom parkeringsytorna.
- lekplats med lekredskap.
- kommunikationsytor och planteringar.
- gatubelysning med elmätare.
- grovsoputrymme.

Anm. Föreningen tillhandahåller istället Tv-paket Bas från bredbandsoperatören Telenor.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Styrelsen handhar den tekniska förvaltningen.

Föreningen har avtal tecknat med Hissgruppen Sverige AB om hissjour och hissunderhåll.

Lokalvården sköts av Mari-Ni HB.

Serviceavtal ang. filterbyte och tillsyn av centralfläktar, samt rengöring och kontroll av ventilation i tvättstugor. Avtal tecknat med Sundbybergs Ventilation & Byggservice AB.

Avtal angående markunderhåll, snöröjning mm är tecknat genom gemensamhetsanläggningen.

Avtalspart är Trädgårds och Idrottsanläggningar AB (TIA) i Vaxholm.

Varje hus har en egen husvärd. Husvärdarna samordnar bl.a. verksamheten vid städdagarna, samt stödjer styrelsen med enklare fastighetsförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Lars Nordin, boende i föreningen, handhar den ekonomiska förvaltningen.

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

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad fram till år 2100, som löpande uppdateras av styrelsen.

Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3 % av byggnadskostnaden), vilket motsvarar 153 000kr. Extra avsättningar till underhållsfonden planeras att göras med 408 800 kr/år de närmast kommande fyra åren.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärder enl. plan i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Värmeförsörjning genom egen bergvärme är i drift från 2005-12-01.

Föreningen är medlem i Solivind el ekonomisk förening, där föreningen äger 2100 andelar.

Andelarna ger föreningen rätten att köpa 210 000 kWh/år till medlemspris.

Föreningen har gruppavtal med Telenor om anslutning till Internet (500/500) och Tv-kanalpaket Bas.

Kostnaden för Internet och Tv-kanalpaket Bas ingår i årsavgiften.

Avtalet medger även att enskilda medlemmar kan teckna avtal om större bandbredd, och andra Tv-kanal paket på egen bekostnad med viss rabatt.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten färdigställdes 1993 och har deklarerats som färdigställd.

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Enligt då gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 1993-01-01 t.o.m. 1998-12-31. Fr.o.m. 1999-01-01 betalade föreningen halv fastighetsskatt under fem år.

Fr.o.m. 2004-01-01 blev fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Fr.o.m. 2008-01-01 ersattes fastighetsskatten av kommunal fastighetsavgift, 1 200 kr/år/lgh. Den kommunala fastighetsavgiften kommer att justeras årligen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en städdag, ingen (ingen) vår och en (en) höst.

Under året har en (en) bostadsrätt bytt ägare.

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften för 2025, med 4%. 

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	2024	2023	2022
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	61	61	62
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	1	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2	1	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	61	61	62

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2024-05-25 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Hessbo	Ledamot	Ordförande	Mandat till årsstämman 2025
Christina Bergman	Ledamot	Sekreterare	Mandat till årsstämman 2026
Lars Nordin	Ledamot	Kassör	Mandat till årsstämman 2025
Lars Pettersson	Ledamot		Mandat till årsstämman 2025
Alexander Svensson	Ledamot		Lämnat styrelsen juli -24
Maj-Louise Ottosson	Suppleant		Mandat till årsstämman 2025
Robert Bergman	Suppleant		Mandat till årsstämman 2026

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (åtta) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens fastighetsbox på Fredriksstrandsvägen 12.

Styrelsen informerar i skrift genom anslag i respektive hus, samt på föreningens hemsida:

<http://www.brffredriksstrand.se>

Revisorer

Segerros Revisionsbyrå AB

Auktoriserad revisor, huvudansvarig.

Mattias Segerros

ordinarie

Carl Segerros

revisorssuppleant

Valberedning

Robert von Braun

Fredriksstrandsvägen 14

sammankallande

Kenneth Hagström

Fredriksstrandsvägen 18

Stig Nilsson

Fredriksstrandsvägen 12

Kerstin Persson

Fredriksstrandsvägen 18

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-07-30. 

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 670	2 522	2 199	2 198	2 202	2 202
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 062	-736	-820	234	374	-51
Avskrivningar byggnader (tkr)	426	426	426	426	426	426
Soliditet (%)	37	38	39	39	39	38
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea (kr)	11 776	11 891	12 006	12 121	12 236	12 352
Skuldsättning per m2 boarea (kr)	8 392	8 451	8 495	8 538	8 581	8 624
Sparande per m2 boarea (kr)	-134	-46	-69	90	52	139
Energikostnad per m2 boarea (kr)	205	164	181	130		
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	3,96	0,92	0,51	0,51	0,68
Räntekänslighet (%)	11,71	12,50	14,45	14,52	14,60	14,67
Fastighetens belåningsgrad (%)	71	71	71	70	70	70
Årsavgift per m2 (kr)	715	674	586	586	586	586
Kassalikviditet (%)	38	103	148	190	296	412
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten (%)	99	99	99	99	98	98

Föreningen redovisar i år ett negativt resultat : -1 061 925 kr
I "årets resultat" ingår avskrivningar på byggnader med : 425 635 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och
utan avskrivning skulle resultatet ha blivit: -636 290 kr

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	15 634 458	931 234	3 436 135	- 735 777
Balansering av föregående års resultat:			- 735 777	735 777
Vinstdisposition enligt beslut på årets föreningsstämma:		561 800	- 561 800	
Årets resultat:				-1 061 925
Belopp vid årets utgång	15 634 458	1 493 034	2 138 557	-1 061 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		2 138 557
Årets resultat	Not. 13	- 1 061 925
Totalt		1 076 633

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	Not. 13	- 153 000
Extra reservering av medel till fond för yttre underhåll	Not. 13	- 408 800
Anspråktagande av yttre reparationsfond	Not. 13	-
Balanseras i ny räkning		514 833

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	2 670 183	2 521 548
Summa rörelseintäkter		2 670 183	2 521 548
Övriga intäkter			
Elstöd		-	102 001
Summa övriga intäkter		-	102 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	1 604 192	1 364 632
Övriga externa kostnader	6	403 071	229 195
Personalkostnader	7	23 427	25 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9	566 335	566 335
Summa rörelsekostnader		2 597 025	2 185 309
Rörelseresultat		73 158	438 240
Finansiella poster			
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	10	59 930	46 468
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	11 621	19 588
Räntekostnader	12	1 206 634	1 240 072
Summa finansiella poster		1 135 083	1 174 017
Resultat efter finansiella poster		1 061 925	735 777
Resultat före skatt		1 061 925	735 777
Årets resultat	13	1 061 925	735 777
I "årets resultat" ingår avskrivningar på byggnader med :		425 635	425 635
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och utan avskrivning skulle resultatet ha blivit:	-	636 290	310 142

Balansräkning

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	43 534 233	43 959 868
Summa materiella anläggningstillgångar		43 534 233	43 959 868
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Långfristiga värdepappersinnehav	9	5 794 581	6 369 225
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 797 381	6 372 025
Summa anläggningstillgångar		49 331 614	50 331 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	1	643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 318	39 274
Summa kortfristiga fordringar		41 319	39 917
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	268 256	547 139
Summa kassa och bank		268 256	547 139
Summa omsättningstillgångar		309 575	587 056
SUMMA TILLGÅNGAR		49 641 189	50 918 949

Balansräkning, forts	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 634 458	15 634 458
Yttre reparationsfond		1 493 034	931 234
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 127 492	16 565 692
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 138 557	3 436 135
Årets resultat	-	1 061 925	735 777
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 076 633	2 700 357
Summa eget kapital		18 204 125	19 266 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	30 623 428	31 083 428
Summa långfristiga skulder		30 623 428	31 083 428
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	160 000
Leverantörsskulder		86 407	69 379
Skatteskuld		7 282	9 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	319 948	330 750
Summa kortfristiga skulder		813 637	569 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 641 189	50 918 949

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		73 158	438 240
Avskrivning byggnader	8	425 635	425 635
Avskrivning vindkraftsandelar	9	140 700	140 700
Erhållen ränta	11	11 621	19 588
Räntekostnader	12	- 1 206 634	- 1 240 072
Betald skatt	-	2 061	2 572
Summa löpande verksamhet	-	557 581	213 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-	557 581	213 338
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av övriga kortfristiga fordringar	-	1 402	2 424
Förändring av leverantörsskulder	-	17 028	241 749
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		10 802	2 517
Summa förändringar i rörelsekapital	-	7 628	241 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-	565 208	454 994
Investeringsverksamhet			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	711 079	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 204 953	9 792
Summa investeringsverksamhet		493 874	9 792
Kassaflöde från investeringsverksamhet		493 874	9 792
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar av skulder till kreditinstitut	-	220 000	160 000
Summa finansieringsverksamhet	-	220 000	160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	220 000	160 000
Årets kassaflöde	-	291 335	605 202
Likvida medel vid årets början		547 139	1 152 341
Likvida medel vid årets slut		268 256	547 139

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Sparande definieras som resultatet med återförda avskrivningar dividerat med totala ytan.

Räntekänslighet beräknar hur mycket kostnaden skulle öka om föreningens låneränta höjs med 1 %.

Räntekänsligheten beräknas genom att låneskulden divideras med årsavgifterna.

Not 2 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning, Nordea

42 310 000

42 310 000

Summa ställda säkerheter

42 310 000

42 310 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Summa ansvarsförbindelser

-

-

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har en långsiktig ekonomisk plan som uppdateras löpande.

Räntenedgången blev snabbare än beräknat. Lånen lades om i september, ny ränta 2,433%

Tidigare fyra lån slogs ihop till två, ny bindningstid 3 år.

Lånen läggs nästa gång om 2027-09-27.

Den långsiktiga ekonomiska planen beräknar för närvarande driftskostnadsökningen till 2,0 %/år.

Städdagar planeras att genomföras under våren och hösten.

Gårdsfest planeras att genomföras under sommaren.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Not 4 Nettoomsättning		
Avgifter lgh	2 642 964	2 493 348
Extra avgift vid 2:a hands uthyrning	956	-
Hyror motorvärmarruttar	24 800	26 700
Nyckelkopiering	363	-
Överlåtelseavgifter	1 100	1 500
Pantsättningsavgifter	-	-
Summa nettoomsättning	2 670 183	2 521 548
Not 5 Driftskostnader		
Nyckelkopiering	- 363	-
Larmmottagning, hissar	- 6 661	- 6 661
Gård	- 51 775	- 14 519
Hissunderhåll	- 9 450	- 9 450
Värmepumpsunderhåll	- 12 400	- 12 400
Fläktunderhåll	- 18 975	- 18 975
Förbrukningsmateriel	- 1 714	- 50
Gemensamhetsanläggning Smeden, yttre förvaltning	- 75 871	- 68 787
Gemensamhetsanläggning Smeden, el	- 18 472	- 12 489
Gemensamhetsanläggning Smeden, reparationer av eluttag	- 25 388	- 9 790
Gemensamhetsanläggning Smeden, övrigt	- 6 249	- 2 074
Smeden, grovsopor	- 3 191	- 4 118
Reparationer byggnader	-	- 33 406
Gemensamma utrymmen	-	- 670
Portar	- 18 263	- 1 154
Lås	- 1 063	- 14 160
Tvättstugor	- 37 055	- 11 363
VVS	- 53 666	- 55 839
Värmeanläggningar	- 6 860	- 9 766
Gruppavtal, bredband 500/500 och TV-Bas	- 157 096	- 147 464
Hissar	- 66 756	- 44 715
Övrig materiel	-	- 24 883
Fastighetsnära källsortering	- 66 781	- 63 854
Sophämtning	- 92 075	- 83 759
Trappstädning	- 48 750	- 48 750
Försäkringspremier	- 67 311	- 61 753
Fastighetsel	- 189 751	- 179 720
Vatten	- 326 295	- 217 282
Abonnemang o elöverföring	- 241 961	- 210 931
Summa driftskostnader	- 1 604 192	- 1 364 632
Not 6 Övriga externa kostnader		
Fastighetsavgift	- 70 090	- 68 327
Kontorsmateriel	- 3 006	- 5 389
Porto	-	- 150
Självrisker vid skada	- 57 300	-
Revisorsarvode	- 20 625	- 20 000
Övriga förvaltningskostnader	- 64 833	- 14 037
Ekonomisk förvaltning	- 65 500	- 65 500
Bankavgifter	- 3 116	- 3 114
Avgifter fondförvaltning	- 89 146	- 24 525
Hissbesiktning	- 9 823	- 7 634
Tidskrifter och facklitteratur	- 689	- 1 459
Medlemsavgift Bostadsrätterna	- 5 760	- 5 760
Gåvor	- 2 359	-
Gårdsfester	- 10 824	- 13 300
Summa övriga externa kostnader	- 403 071	- 229 195

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Not 7 Personal		
Föreningen har under året inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats.		
<i>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader.</i>		
Styrelsearvoden	- 5 994	- 6 993
Övriga personalkostnader	- 17 433	- 18 155
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	- 23 427	- 25 148
Not 8 Byggnader och mark		
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Anskaffningsvärde, byggnader	45 123 754	45 123 754
Anskaffningsvärde, mark	5 652 704	5 652 704
Utgående anskaffningsvärde	50 776 458	50 776 458
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar, byggnader	- 6 816 590	- 6 390 955
Årets avskrivningar, byggnader	- 425 635	- 425 635
Utgående avskrivningar	- 7 242 225	- 6 816 590
Redovisat värde	43 534 233	43 959 868
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	53 000 000	53 000 000
Mark	34 000 000	34 000 000
Summa taxeringsvärden	87 000 000	87 000 000
Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav		
Solivind el ekonomisk förening	1 407 000	1 407 000
Enter Cross Credit A	846 824	806 584
Spiltan Räntefond Sverige	1 079 648	1 022 681
Spiltan Högräntefond	1 849 560	1 768 634
IKC Avkastningsfond	1 596 449	1 512 572
Carnegie Credit Edge A	-	695 954
Utgående anskaffningsvärden	6 779 481	7 213 425
<i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar, Solivind el ekonomisk förening	- 844 200	- 703 500
Årets avskrivningar, Solivind el ekonomisk förening	- 140 700	- 140 700
Utgående avskrivningar	- 984 900	- 844 200
Redovisat värde	5 794 581	6 369 225
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>		
Ingående orealiserad värdeförändring, fondandelar	380 288	- 46 202
Årets orealiserade värdeförändring, fondandelar	485 952	426 490
Utgående orealiserade värdeförändringar	866 240	380 288

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Not 10 Resultat från långfristiga värdepappersinnehav		
Resultat vid försäljning av värdepapper	59 930	266
Återföring räntefonder	-	46 202
Summa resultat från långfristiga värdepappersinnehav	59 930	46 468
Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		
Ränteintäkter	11 649	19 588
Skatteränta	- 28	-
Summa övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11 621	19 588
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader	- 1 206 634	- 1 240 072
Summa räntekostnader och liknande kostnader	- 1 206 634	- 1 240 072
Not 13 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	- 1 061 925	- 735 777
lanspråktagande av yttre reparationsfond	-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	- 153 000	- 153 000
Extra reservering av medel till fond för yttre underhåll	- 408 800	- 408 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	- 1 623 725	- 1 297 577
Not 14 Övriga fordringar		
Avgifter	-	-
Skattekonto	1	643
Skattefordran	-	-
Summa övriga fordringar	1	643
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Telenor, bredband o TV Bas1 kv	41 318	39 274
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 318	39 274
Not 16 Kassa och bank		
Handelsbanken, affärskonto	267 335	203 018
Transaktionskonto, Nordea	115	117
Sparkonto, Collector Bank	11 489	359 455
Alpcot AB, depå 105332	- 10 683	- 16 645
Alpcot AB, depå 134826	-	1 193
Summa kassa och bank	268 256	547 139

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Not 17 Långfristiga och kortfristiga skulder		
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 623 428	31 083 428
Summa	30 623 428	31 083 428

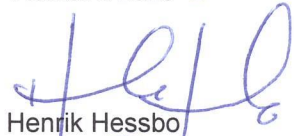
Långgivare	Lån nr	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2024 enligt låneavtal	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2956119271	2,433%	2027-09-24	50 000	15 625 087	-
Swedbank	2956119289	2,433%	2027-09-24	50 000	15 398 341	-
Nordea				120 000	-	31 243 428
				220 000	31 023 428	31 243 428

Av ovan redovisade totala skuldbelopp utgör 400 000 kr kortfristig skuld, vilken kommer att amorteras under nästkommande år.

Lånen löper på 3 år med fast ränta 2,433%. Nästa omläggning 2027-09-24.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Not 18 Beräknat arvode, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
<i>Beräknat arvode för revisor</i>		
Beräknat arvode för revisor	20 000	20 000
<i>Upplupna kostnader</i>		
Lokalvård, december	4 250	4 250
Abonnemang o elöverföring	25 189	22 368
Fastighetsel	25 334	28 568
Bankgiroavgifter	182	179
Fastighetsnära källsortering	5 400	5 704
Swedbank, räntor 23-12-21 -- 23-12-31	8 272	42 797
<i>Förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda avgifter och hyror	231 321	206 884
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 948	330 750

Vaxholm 2025-03-17


Henrik Hessbo


Christina Bergman


Lars Nordin


Lars Pettersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-17

Segerros Revisionsbyrå AB


Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksstrand

Org.nr 716421-5985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksstrand för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksstrand för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Täby 2025- 03-17



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor