

Årsredovisning 2023

Brf Fredriksdals Kanal

769624-6557



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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. 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 sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19 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
Hammarby Gård 14	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden färdigställdes 2017 och har åsatts värdeår 2017.

Föreningen har 145 bostadsrätter om totalt 9 662 kvm och 5 lokaler om 750 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 412 kvm.

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

Föreningen disponerar över 35 bilplatser i gemensamt garage.

Styrelsens sammansättning

Johan Sten Niklas Wallgren	Ordförande
Besart Ferizi	Styrelseledamot
Björn Leo Skaldeman	Styrelseledamot

Christian Lodenius	Styrelseledamot
Gerd Ewi C Gelinder Andersson	Styrelseledamot
Maria Sollerhag	Styrelseledamot
Pardis Momeni	Styrelseledamot
Sina Salahshor	Styrelseledamot
Tor Fredrik Mikko Swahn	Styrelseledamot

Valberedning

Hans Sundin
Mikael Lantz
Philip Forsberg

Firmateckning

Två i förening i styrelsen

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Borttag av samtliga portkoder ersatta av taggar
- 2020** ● Förråd i cykelrum
- 2019** ● Grind i portik
Automatiskt bevattningssystem

Planerade underhåll

Inget planerat underhåll finns för föreningens fastighet.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m² 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	Etcon Fastighetsteknik AB
Fastighetsförvaltning	Alova



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

Ändrade lånevillkor

Övrigt

Två tillfällen då medlemmarna träffades för städning, fix och korvgrillning. Ett tillfälle på våren och ett tillfälle på senhösten 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 230 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 231 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 136 831	9 978 151	9 538 958	9 076 657
Resultat efter fin. poster	-3 298 385	-1 172 037	-1 004 852	-1 241 263
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	1 142 338	1 173 409	1 064 585	774 740
Taxeringsvärde	618 400 000	618 400 000	467 000 000	467 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	763	736	737	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,8	71,1	74,7	78,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 822	15 132	15 728	15 748
Skuldsättning per kvm totalyta	13 754	14 042	14 595	14 614
Sparande per kvm totalyta	173	408	410	375
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	101	77	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	45	38	37	38
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	14	15	17
Energikostnad per kvm totalyta	170	153	129	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	0,87	0,86	0,96
Räntekänslighet (%)	19,42	20,56	21,33	21,04

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 1 003 834 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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 797 tkr. Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett litet negativt kassaflöde om 353 tkr under året. //Det negativa kassaflödet beror på högre omkostnader under året. Då föreningen fortfarande har god likviditet så kommer vi inte att vidta några åtgärder i dagsläget. Vi kommer dock att ha löpande avstämningar gällande vår likviditet och om det behövs så kommer vi som åtgärd att stärka föreningens resultat och kassaflöde att höja avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	709 260 000	-	-	709 260 000
Upplåtelseavgifter	7 120 505	-	-	7 120 505
Fond, yttre underhåll	1 173 409	-	-31 071	1 142 338
Balanserat resultat	-5 411 924	-1 172 037	31 071	-6 552 890
Årets resultat	-1 172 037	1 172 037	-3 298 385	-3 298 385
Eget kapital	710 969 953	0	-3 298 385	707 671 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 552 890
Årets resultat	-3 298 385
Totalt	-9 851 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	289 845
Balanseras i ny räkning	-10 141 120
	-9 851 275

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 136 831	9 977 619
Övriga rörelseintäkter	3	285 470	28 570
Summa rörelseintäkter		10 422 301	10 006 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 029 741	-4 097 430
Övriga externa kostnader	8	-386 263	-392 212
Personalkostnader	9	-368 932	-317 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 095 512	-5 095 512
Summa rörelsekostnader		-9 880 448	-9 902 533
RÖRELSERESULTAT		541 853	103 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 301	17 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 919 539	-1 293 358
Summa finansiella poster		-3 840 238	-1 275 693
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 298 385	-1 172 037
ÅRETS RESULTAT		-3 298 385	-1 172 037

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	845 626 955	850 699 199
Maskiner och inventarier	12	147 290	170 558
Summa materiella anläggningstillgångar		845 774 245	850 869 757
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		845 774 245	850 869 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		501 383	525 358
Övriga fordringar	13	2 622	265 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	378 700	560 760
Summa kortfristiga fordringar		882 705	1 351 762
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 132 417	7 485 760
Summa kassa och bank		7 132 417	7 485 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 015 122	8 837 521
SUMMA TILLGÅNGAR		853 789 367	859 707 279



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		716 380 505	716 380 505
Fond för yttre underhåll		1 142 338	1 173 409
Summa bundet eget kapital		717 522 843	717 553 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 552 890	-5 411 924
Årets resultat		-3 298 385	-1 172 037
Summa fritt eget kapital		-9 851 275	-6 583 961
SUMMA EGET KAPITAL		707 671 568	710 969 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	43 210 000
Övriga långfristiga skulder		346 580	346 580
Summa långfristiga skulder		346 580	43 556 580
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	143 210 000	103 000 000
Leverantörsskulder		481 936	329 305
Skatteskulder		17 837	22 000
Övriga kortfristiga skulder		155 974	135 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 905 472	1 694 138
Summa kortfristiga skulder		145 771 219	105 180 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		853 789 367	859 707 279

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	541 853	103 656
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 095 512	5 095 512
	5 637 365	5 199 168
Erhållen ränta	79 301	17 666
Erlagd ränta	-3 749 859	-1 240 462
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 966 807	3 976 371
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	469 056	392 851
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	210 794	360 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 646 657	4 730 173
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 000 000	-5 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-5 750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-353 343	-1 019 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 485 760	8 505 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 132 417	7 485 760

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 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 %
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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår som är år 2017. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 067 776	6 067 508
Hysesintäkter, lokaler	1 658 540	1 484 375
Hysesintäkter, p-platser	661 686	690 947
Övriga intäkter	120 729	164 329
Övriga lokalintäkter	352 692	365 842
Årsavgifter bredband	356 700	356 687
Intäkter vattenförbrukning	273 531	281 209
Intäkter elförbrukning	645 177	533 177
Ersättning fr Entreprenör	0	33 545
Summa	10 136 831	9 977 619

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	1 876	1 333
Erhållna bidrag	0	27 237
Elstöd	283 594	0
Summa	285 470	28 570

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	269 466	253 054
Övrigt	44 275	53 127
Städning	166 280	131 613
Serviceavtal	250 904	141 184
Solceller	125 557	113 257
Trädgårdsarbete	57 431	288 604
Snöskottning	45 375	34 312
Summa	959 288	1 015 151

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	279 560	170 089
Planerat underhåll	0	320 916
Summa	279 560	491 005



NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 059 897	1 049 223
Uppvärmning	469 287	398 963
Vatten	236 298	142 072
Sophämtning	267 589	229 336
Summa	2 033 071	1 819 595

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	144 217	138 132
Övrigt	39 188	43 144
Bredband	360 416	376 403
Fastighetsskatt	214 000	214 000
Summa	757 821	771 679

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggning	0	41 296
Förbrukningsmaterial	40 169	13 127
Övriga förvaltningskostnader	90 823	130 848
Juridiska kostnader	5 544	13 922
Konstaterade hyresförluster	46 067	4 843
Revisionsarvoden	23 778	22 546
Ekonomisk förvaltning	179 882	165 631
Summa	386 263	392 212

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	262 500	241 500
Övriga löner	14 041	0
Övriga personalkostnader	1 044	0
Sociala avgifter	91 347	75 879
Summa	368 932	317 379

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 919 086	1 292 639
Övriga räntekostnader	453	719
Summa	3 919 539	1 293 358

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	875 240 505	875 240 505
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	875 240 505	875 240 505
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 541 306	-19 469 062
Årets avskrivning	-5 072 244	-5 072 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 613 550	-24 541 306
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	845 626 955	850 699 199
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>368 016 670</i>	<i>368 016 670</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	346 800 000	346 800 000
Taxeringsvärde mark	271 600 000	271 600 000
Summa	618 400 000	618 400 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	232 646	232 646
Utgående anskaffningsvärde	232 646	232 646
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 088	-38 820
Avskrivningar	-23 268	-23 268
Utgående avskrivning	-85 356	-62 088
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 290	170 558
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 622	2 525
Övriga fordringar	0	616
Lån till lokalhyresgäst	0	262 503
Summa	2 622	265 644

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 628	33 213
Försäkringspremier	113 234	106 471
Bredband	64 334	64 334
Förvaltning	42 409	38 575
Upplupna intäkter	155 095	318 167
Summa	378 700	560 760

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2023-03-01	1,52 %		34 000 000
Nordea	2023-03-01	0,42 %		34 000 000
Nordea	2023-03-01	2,74 %		34 000 000
Nordea	2024-02-21	0,77 %	7 450 000	8 450 000
Nordea	2024-02-21	0,58 %	35 760 000	35 760 000
Nordea Hypotek AB	2024-03-07	4,41 %	32 000 000	
Nordea Hypotek AB	2024-03-07	4,41 %	34 000 000	
Nordea Hypotek AB	2024-03-07	4,41 %	34 000 000	
Summa			143 210 000	146 210 000
Varav kortfristig del			143 210 000	103 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 138 210 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 504	38 814
El	133 909	188 579
Uppvärmning	81 676	65 662
Utgiftsräntor	327 302	157 622
Vatten	52 860	47 641
Arvode inkl sociala avgifter	319 620	260 175
Förutbetalda avgifter/hyror	930 601	911 645
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
Summa	1 905 472	1 694 138

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

158 860 000

2022-12-31

158 860 000



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan Sten Niklas Wallgren
Ordförande

Besart Ferizi
Styrelseledamot

Björn Leo Skaldeman
Styrelseledamot

Christian Lodenius
Styrelseledamot

Gerd Ewi C Gelinder Andersson
Styrelseledamot

Maria Sollerhag
Styrelseledamot

Pardis Momeni
Styrelseledamot

Sina Salahshor
Styrelseledamot

Tor Fredrik Mikko Swahn
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Joakim Mattsson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517315733

Dokument

Brf Fredriksdals Kanal, 769624-6557 - årsredovisning
2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-13 11:00:09 CEST (+0200) av Carolin
Danielsson (CD)
Färdigställt 2024-05-15 08:18:49 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Danielsson (CD)
Simpleko
carolin.danielsson@simpleko.se

Signerare

Johan Sten Niklas Wallgren (JSNW)
johan.wallgren@greencargo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WALLGREN"
Signerade 2024-05-13 11:14:15 CEST (+0200)

Besart Ferizi (BF)
Besart.ferizi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BESART FERIZI"
Signerade 2024-05-13 19:38:56 CEST (+0200)

Björn Leo Skaldeman (BLS)
bjorn.skaldeman@marindepan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Leo Skaldeman"
Signerade 2024-05-14 11:45:37 CEST (+0200)

Christian Lodenius (CL)
area73@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN LODENIUS"
Signerade 2024-05-13 11:20:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517315733

Gerd Ewi C Gelinder Andersson (GECGA)
ewi02se@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gerd Ewi C Gelinder Andersson"
Signerade 2024-05-13 11:16:18 CEST (+0200)

Maria Sollerhag (MS)
maria@fredriksdalskanal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Heléne Sollerhag"
Signerade 2024-05-13 13:54:01 CEST (+0200)

Pardis Momeni (PM)
pardis.momeni@esh.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PARDIS MOMENI"
Signerade 2024-05-13 11:55:18 CEST (+0200)

Sina Salahshor (SS)
sina.ssr@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SINA SALAHSHOR"
Signerade 2024-05-13 11:57:11 CEST (+0200)

Tor Fredrik Mikko Swahn (TFMS)
fredrik.swahn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tor Fredrik Mikko Swahn"
Signerade 2024-05-13 16:49:32 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)
joakim.mattsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Mattsson"
Signerade 2024-05-15 08:18:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517315733

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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 2023 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

PENNEO

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

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

Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-15 06:18:21 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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