

# Årsredovisning 2024

## Brf Fredriksdals Kanal

769624-6557



 r1rX1bpJlg-Sy17kZ61le

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har 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 10412 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
Gerd Ewi C Gelinder Andersson	Styrelseledamot
Jan Palmhag	Styrelseledamot
Pardis Momeni	Styrelseledamot
Petronella Norell	Styrelseledamot
Sina Salahshor	Styrelseledamot
Tor Fredrik Mikko Swahn	Styrelseledamot

#### Valberedning

Linus Lindén  
Hans Sundin  
Filip Forsberg

#### Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Minst två ledamöter i förening

#### Revisorer

Joakim Mattsson    Revisor    Kungsbron Borevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2097. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll av innergårdens trä byggnationer. Byte av styrenhet för fastighetens värmesystem. Målning av golv i två soprum samt byte av belysning i soprummen.
- 2023** ● Borttag av samtliga portkoder ersatta av taggar
- 2020** ● Förråd i cykelrum
- 2019** ● Grind i portik  
Automatiskt bevattningssystem

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsatt underhåll av innergården, OVK-kontroller, Införskaffande av hjärtstartare.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning	Alova
Teknisk förvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Underhållsavtal	Mats Forslund Konsult AB

#### Övrig verksamhetsinformation

##### *Gemensamhetsanläggningar*

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

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Städdagar har hållits under vår och höst för att föreningsmedlemmar ska få en möjlighet att ses men även hålla våra gemensamhetsutrymmen i gott skick. Tack alla som deltar på våra gemensamhetsdagar.

#### Ekonomi

Styrelsen har haft högt fokus att följa ränteutvecklingen under året. Inga avgiftshöjningar behövdes eftersom kostnadsbilden följde budget för 2024.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen har upphandlat och genomfört en genomlysning för att skapa en underhållsplan.

Föreningen fick en ny hyresgäst som driver Taco Bar vidare.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 231 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 232 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 284 961	10 136 831	9 978 151	9 538 958
Resultat efter fin. poster	-5 783 660	-3 298 385	-1 172 037	-1 004 852
Soliditet (%)	83	83	83	82
Yttre fond	1 432 183	1 142 338	1 173 409	1 064 585
Taxeringsvärde	618 400 000	618 400 000	618 400 000	467 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	763	736	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,4	70,8	71,1	74,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 770	14 822	15 132	15 728
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 706	13 754	14 042	14 595
Sparande per kvm totalyta, kr	-66	173	408	410
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	102	101	77
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	54	45	38	37
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	23	14	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	170	153	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	2,71	0,87	0,86
Räntekänslighet (%)	19,80	19,42	20,56	21,33

**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 833 997 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 negativt resultat om -688 tkr och detta beror på högre räntekostnader. Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde om 1 140 tkr under året. //Det negativa

kassaflödet beror på högre räntekostnader 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.

Föreningen har också en gästlägenhet som om det behövs kommer att säljas för att stärka likviditeten.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	709 260 000	-	-	709 260 000
Upplåtelseavgifter	7 120 505	-	-	7 120 505
Fond, yttre underhåll	1 142 338	-	289 845	1 432 183
Balanserat resultat	-6 552 890	-3 298 385	-289 845	-10 141 120
Årets resultat	-3 298 385	3 298 385	-5 783 660	-5 783 660
<b>Eget kapital</b>	<b>707 671 568</b>	<b>0</b>	<b>-5 783 660</b>	<b>701 887 908</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 141 120
Årets resultat	-5 783 660
<b>Totalt</b>	<b>-15 924 780</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	289 845
Balanseras i ny räkning	-16 214 625
	<b>-15 924 780</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 284 961	10 136 831
Övriga rörelseintäkter	3	102 796	285 470
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 387 757</b>	<b>10 422 301</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 523 395	-4 029 741
Övriga externa kostnader	8	-625 334	-386 263
Personalkostnader	9	-376 518	-368 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 095 512	-5 095 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 620 759</b>	<b>-9 880 448</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-233 002</b>	<b>541 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98 484	79 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 649 142	-3 919 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 550 658</b>	<b>-3 840 238</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 783 660</b>	<b>-3 298 385</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 783 660</b>	<b>-3 298 385</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	840 554 711	845 626 955
Maskiner och inventarier	12	124 022	147 290
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>840 678 733</b>	<b>845 774 245</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>840 678 733</b>	<b>845 774 245</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		302 544	501 383
Övriga fordringar	13	4 449	2 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	427 830	378 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>734 823</b>	<b>882 705</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 992 104	7 132 417
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 992 104</b>	<b>7 132 417</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 726 927</b>	<b>8 015 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>847 405 661</b>	<b>853 789 367</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		716 380 505	716 380 505
Fond för yttre underhåll		1 432 183	1 142 338
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>717 812 688</b>	<b>717 522 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 141 120	-6 552 890
Årets resultat		-5 783 660	-3 298 385
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 924 780</b>	<b>-9 851 275</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>701 887 908</b>	<b>707 671 568</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	66 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		346 580	346 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 346 580</b>	<b>346 580</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	76 710 000	143 210 000
Leverantörsskulder		292 645	481 936
Skatteskulder		0	17 837
Övriga kortfristiga skulder		155 711	155 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 012 817	1 905 472
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>79 171 173</b>	<b>145 771 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>847 405 661</b>	<b>853 789 367</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-233 002	541 853
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 095 512	5 095 512
	<b>4 862 510</b>	<b>5 637 365</b>
Erhållen ränta	98 484	79 301
Erlagd ränta	-5 572 615	-3 749 859
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-611 621</b>	<b>1 966 807</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	147 882	469 056
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-176 573	210 794
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-640 312</b>	<b>2 646 657</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 140 312</b>	<b>-353 343</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 132 417</b>	<b>7 485 760</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 992 104</b>	<b>7 132 417</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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. 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	6 067 776	6 067 776
Hysesintäkter, lokaler	1 642 814	1 658 540
Hysesintäkter, p-platser	732 051	661 686
Övriga intäkter	124 803	120 729
Övriga lokalintäkter	468 369	352 692
Årsavgifter bredband	356 700	356 700
Intäkter vattenförbrukning	307 443	273 531
Intäkter elförbrukning	585 005	645 177
<b>Summa</b>	<b>10 284 961</b>	<b>10 136 831</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	1	1 876
Erhållna bidrag	13 050	0
Försäkringsersättning	89 745	0
Elstöd	0	283 594
<b>Summa</b>	<b>102 796</b>	<b>285 470</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	36 420	46 151
Fastighetsskötsel	281 830	267 590
Städning	179 080	166 280
Serviceavtal	185 008	250 904
Brandskydd	6 062	0
Solceller	118 604	125 557
Trädgårdsarbete	34 299	57 431
Snöskottning	80 110	45 375
<b>Summa</b>	<b>921 412</b>	<b>959 288</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	510 613	279 560
Försäkringsskador	110 566	0
<b>Summa</b>	<b>621 179</b>	<b>279 560</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	907 908	1 059 897
Uppvärmning	563 607	469 287
Vatten	324 641	236 298
Sophämtning	412 315	267 589
<b>Summa</b>	<b>2 208 471</b>	<b>2 033 071</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	157 829	144 217
Övrigt	40 088	39 188
Bredband	360 416	360 416
Fastighetsskatt	214 000	214 000
<b>Summa</b>	<b>772 333</b>	<b>757 821</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gemensamhetsanläggning Garage	163 774	0
Gemensamhetsanläggning sopsug	6 866	0
Förbrukningsmaterial	68 576	40 169
Övriga förvaltningskostnader	138 056	90 823
Juridiska kostnader	2 200	5 544
Konstaterade hyresförluster	0	46 067
Revisionsarvoden	28 090	23 778
Ekonomisk förvaltning	184 509	179 882
Konsultkostnader	33 264	0
<b>Summa</b>	<b>625 334</b>	<b>386 263</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	286 500	262 500
Övriga löner	0	14 041
Övriga personalkostnader	0	1 044
Sociala avgifter	90 018	91 347
<b>Summa</b>	<b>376 518</b>	<b>368 932</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 648 952	3 919 086
Övriga räntekostnader	190	453
<b>Summa</b>	<b>5 649 142</b>	<b>3 919 539</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	875 240 505	875 240 505
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>875 240 505</b>	<b>875 240 505</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-29 613 550	-24 541 306
Årets avskrivning	-5 072 244	-5 072 244
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-34 685 794</b>	<b>-29 613 550</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>840 554 711</b>	<b>845 626 955</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>368 016 670</i>	<i>368 016 670</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	346 800 000	346 800 000
Taxeringsvärde mark	271 600 000	271 600 000
<b>Summa</b>	<b>618 400 000</b>	<b>618 400 000</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	232 646	232 646
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>232 646</b>	<b>232 646</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-85 356	-62 088
Avskrivningar	-23 268	-23 268
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-108 624</b>	<b>-85 356</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>124 022</b>	<b>147 290</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 677	2 622
Skattefordringar	1 772	0
<b>Summa</b>	<b>4 449</b>	<b>2 622</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 852	3 628
Försäkringspremier	133 779	113 234
Bredband	64 334	64 334
Förvaltning	43 505	42 409
Upplupna intäkter	166 360	155 095
<b>Summa</b>	<b>427 830</b>	<b>378 700</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-05-21	3,04 %	7 200 000	7 450 000
Nordea	2025-02-21	3,04 %	35 510 000	35 760 000
Nordea Hypotek AB	2026-05-20	3,72 %	32 000 000	32 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-05-20	3,72 %	34 000 000	34 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-06-09	3,90 %	34 000 000	34 000 000
<b>Summa</b>			<b>142 710 000</b>	<b>143 210 000</b>
Varav kortfristig del			76 710 000	143 210 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 142 710 000 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**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 364	35 504
El	120 510	133 909
Uppvärmning	71 728	81 676
Utgiftsräntor	403 829	327 302
Vatten	65 972	52 860
Arvode inkl sociala avgifter	331 150	319 620
Förutbetalda avgifter/hyror	933 264	930 601
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
<b>Summa</b>	<b>2 012 817</b>	<b>1 905 472</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	158 860 000	158 860 000

## Underskrifter

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

Stockholms kommun

---

Besart Ferizi  
Styrelseledamot

---

Björn Leo Skaldeman  
Styrelseledamot

---

Gerd Ewi C Gelinder Andersson  
Styrelseledamot

---

Jan Palmhag  
Styrelseledamot

---

Johan Sten Niklas Wallgren  
Ordförande

---

Pardis Momeni  
Styrelseledamot

---

Petronella Norell  
Styrelseledamot

---

Sina Salahshor  
Styrelseledamot

---

Tor Fredrik Mikko Swahn  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Joakim Mattsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal 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 31 december 2024 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 revisionsssed 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor