

Årsredovisning 2025

Brf Fredriksdals Kanal

769624-6557



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5 |
| 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 fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Hammarby Gård 14 | 2015 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 145 bostadsrätter om totalt 9 662 kvm och 6 lokaler om 750 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Johan Sten Niklas Wallgren | Ordförande |
| Besart Ferizi | Styrelseledamot |
| Björn Leo Skaldeman | Styrelseledamot |
| Frida Olofsson | Styrelseledamot |
| Jan Palmhag | Styrelseledamot |
| Pardis Momeni | Styrelseledamot |
| Petronella Norell | Styrelseledamot |
| Sina Salahshor | Styrelseledamot |
| Tor Fredrik Mikko Swahn | Styrelseledamot |

Valberedning

Hans Sundin
Maria Lantz
Philip Forsberg
Linus Linden

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Grind i portik
Automatiskt bevattningssystem
- 2020 ● Förråd i cykelrum
- 2023 ● Borttag av samtliga portkoder ersatta av taggar
- 2024 ● Underhåll av innegårdens trä byggnationer. Byte av styrenhet för fastighetens värmesystem
- 2025 ● Byte av hissentreprenör. Byte av Städleverantör. Stamspolning i hela fastigheten. OVK utökad.

Planerade underhåll

- 2026 ● Ombyggnad av gästlägenhetens tvätttrum där en golvbrunn samt en dusch ska installeras. Fortsatt underhåll av innergården, OVK-kontroller,

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar 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

Byte av hissentreprenör. Byte av Städleverantör.

Förändringar i avtal

Byte av hissentreprenör. Byte av Städleverantör.

Övriga uppgifter

Byte av hissentreprenör. Byte av Städleverantör. Stamspolning i hela fastigheten. OVK utökad genomförd. Införskaffande av hjärtstartare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 232 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 228 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

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 | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 10 320 111 | 10 284 961 | 10 136 831 | 9 978 151 |
| Resultat efter fin. poster | -4 412 757 | -5 783 660 | -3 298 385 | -1 172 037 |
| Soliditet (%) | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Yttre fond | 1 722 028 | 1 432 183 | 1 142 338 | 1 173 409 |
| Taxeringsvärde | 553 000 000 | 618 400 000 | 618 400 000 | 618 400 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 761 | 746 | 763 | 736 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 66,0 | 69,4 | 70,8 | 71,1 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 718 | 14 770 | 14 822 | 15 132 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 13 658 | 13 706 | 13 754 | 14 042 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 0 | -66 | 173 | 408 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 76 | 87 | 102 | 101 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 50 | 54 | 45 | 38 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 31 | 31 | 23 | 14 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 157 | 173 | 170 | 153 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,31 | 3,95 | 2,71 | 0,87 |
| Räntekänslighet (%) | 23,4 | 19,80 | 19,42 | 20,56 |

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 978 576 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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar, vilka inte påverkar likviditeten. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 787 tkr. Föreningens sparande för framtida underhåll är också positivt. Styrelsen kommer att höja avgiften med 3 procent och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 709 260 000 | - | - | 709 260 000 |
| Upplåtelseavgifter | 7 120 505 | - | - | 7 120 505 |
| Fond, yttre underhåll | 1 432 183 | - | 289 845 | 1 722 028 |
| Balanserat resultat | -10 141 120 | -5 783 660 | -289 845 | -16 214 625 |
| Årets resultat | -5 783 660 | 5 783 660 | -4 412 757 | -4 412 757 |
| Eget kapital | 701 887 908 | 0 | -4 412 757 | 697 475 150 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -16 214 625 |
| Årets resultat | -4 412 757 |
| Totalt | -20 627 383 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 289 845 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -100 000 |
| Balanseras i ny räkning | -20 817 228 |
| | -20 627 383 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 10 320 112 | 10 284 961 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 825 671 | 102 796 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 145 783 | 10 387 757 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 702 955 | -4 523 395 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -702 275 | -625 334 |
| Personalkostnader | 10 | -368 767 | -376 518 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 095 512 | -5 095 512 |
| Övriga rörelsekostnader | 11 | -63 060 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 932 570 | -10 620 759 |
| RÖRELSERESULTAT | | 213 213 | -233 002 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 83 245 | 98 484 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 12 | -4 709 215 | -5 649 142 |
| Summa finansiella poster | | -4 625 970 | -5 550 658 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -4 412 757 | -5 783 660 |
| ÅRETS RESULTAT | | -4 412 757 | -5 783 660 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 13, 19 | 835 482 467 | 840 554 711 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 100 754 | 124 022 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 835 583 221 | 840 678 733 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 835 583 221 | 840 678 733 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 110 578 | 302 544 |
| Övriga fordringar | 15 | 39 829 | 4 449 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 450 375 | 427 830 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 600 782 | 734 823 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 6 279 640 | 5 992 104 |
| Summa kassa och bank | | 6 279 640 | 5 992 104 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 880 421 | 6 726 927 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 842 463 643 | 847 405 661 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 716 380 505 | 716 380 505 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 722 028 | 1 432 183 |
| Summa bundet eget kapital | | 718 102 533 | 717 812 688 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -16 214 625 | -10 141 120 |
| Årets resultat | | -4 412 757 | -5 783 660 |
| Summa fritt eget kapital | | -20 627 383 | -15 924 780 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 697 475 150 | 701 887 908 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 41 210 000 | 66 000 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 346 580 | 346 580 |
| Summa långfristiga skulder | | 41 556 580 | 66 346 580 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 101 000 000 | 76 710 000 |
| Leverantörsskulder | | 415 686 | 292 645 |
| Skatteskulder | | 4 224 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 84 709 | 155 711 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 1 927 293 | 2 012 817 |
| Summa kortfristiga skulder | | 103 431 912 | 79 171 173 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 842 463 643 | 847 405 661 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 213 213 | -233 002 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 5 095 512 | 5 095 512 |
| | 5 308 725 | 4 862 510 |
| Erhållen ränta | 31 284 | 98 484 |
| Erlagd ränta | -4 765 832 | -5 572 615 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 574 177 | -611 621 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 186 002 | 147 882 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 27 356 | -176 573 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 787 535 | -640 312 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 2 250 000 | 0 |
| Amortering av lån | -2 750 000 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -500 000 | -500 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 287 535 | -1 140 312 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 992 104 | 7 132 417 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 6 279 640 | 5 992 104 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 | 1,00 % |
| Installationer | 10,00 % |

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

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 6 067 776 | 6 067 776 |
| Hysesintäkter, lokaler | 2 028 878 | 1 871 458 |
| Hysesintäkter, p-platser | 663 491 | 660 771 |
| Övriga intäkter | 585 644 | 688 576 |
| Vatten | 375 537 | 344 440 |
| El | 526 790 | 585 005 |
| Värme | 71 996 | 66 935 |
| Summa | 10 320 112 | 10 284 961 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturerings moms | 5 320 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -6 | 1 |
| Erhållna bidrag | 39 150 | 13 050 |
| Försäkringsersättning | 0 | 89 745 |
| Återvunnen moms | 781 207 | 0 |
| Summa | 825 671 | 102 796 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 288 965 | 281 830 |
| Städning | 164 482 | 179 080 |
| Besiktning och service | 688 398 | 346 094 |
| Trädgårdsarbete | 6 796 | 34 299 |
| Snöskottning | 67 149 | 80 110 |
| Övrigt | 1 298 | 0 |
| Summa | 1 217 088 | 921 412 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 0 | 168 280 |
| Rep Hyreslägenheter/bostäder | 36 212 | 16 295 |
| Dörrar och lås/porttele | 14 386 | 66 256 |
| Rep Övriga gemensamma utrymmen | 6 520 | 145 813 |
| VA | 148 020 | 0 |
| Rep Värme | 14 884 | 0 |
| Rep Ventilation | 22 684 | 0 |
| Rep El/Installation | 23 018 | 88 724 |
| Hissar | 162 822 | 43 572 |
| Rep Gård/markytor | 123 510 | 92 239 |
| Summa | 552 055 | 621 179 |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------|
| Planerat underhåll av hyreslägenhet | 100 000 | 0 |
| Summa | 100 000 | 0 |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 792 247 | 907 908 |
| Uppvärmning | 519 972 | 563 607 |
| Vatten | 322 180 | 324 641 |
| Sophämtning | 392 961 | 412 315 |
| Summa | 2 027 361 | 2 208 471 |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 179 772 | 157 829 |
| Serviceavtal mättjänster | 40 408 | 40 088 |
| Kabel-TV | 366 271 | 360 416 |
| Fastighetsskatt | 220 000 | 214 000 |
| Summa | 806 451 | 772 333 |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Gemensamhetsanläggning Garage | 341 813 | 163 774 |
| Övriga förvaltningskostnader | 165 831 | 169 146 |
| Förbrukningsmaterial | 1 556 | 68 576 |
| Juridiska kostnader | 0 | 2 200 |
| Revisionsarvoden | 29 729 | 28 090 |
| Ekonomisk förvaltning | 163 346 | 160 285 |
| Konsultkostnader | 0 | 33 264 |
| Summa | 702 275 | 625 334 |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 288 539 | 286 500 |
| Sociala avgifter | 80 228 | 90 018 |
| Summa | 368 767 | 376 518 |

NOT 11, KOSTNAD FÖR MOMSOMPRÖVNING

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|-------------|
| Kostnad momsomprövning | 63 060 | 0 |
| Summa | 63 060 | 0 |

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 4 711 151 | 5 648 952 |
| Övriga räntekostnader | -1 936 | 190 |
| Summa | 4 709 215 | 5 649 142 |

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 875 240 505 | 875 240 505 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 875 240 505 | 875 240 505 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -34 685 794 | -29 613 550 |
| Årets avskrivning | -5 072 244 | -5 072 244 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -39 758 038 | -34 685 794 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 835 482 467 | 840 554 711 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>368 016 670</i> | <i>368 016 670</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 333 000 000 | 346 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 220 000 000 | 271 600 000 |
| Summa | 553 000 000 | 618 400 000 |

| NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 232 646 | 232 646 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 232 646 | 232 646 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -108 624 | -85 356 |
| Årets avskrivning | -23 268 | -23 268 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -131 892 | -108 624 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 100 754 | 124 022 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 35 719 | 2 677 |
| Skattefordringar | 0 | 1 772 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 4 110 | 0 |
| Summa | 39 829 | 4 449 |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 150 501 | 186 212 |
| Försäkringspremier | 137 984 | 133 779 |
| Kabel-TV | 63 199 | 64 334 |
| Förvaltning | 46 730 | 43 505 |
| Inkomsträntor | 51 961 | 0 |
| Summa | 450 375 | 427 830 |

| NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2027-05-19 | 2,76 % | 7 200 000 | 7 200 000 |
| Nordea | 2027-05-19 | 2,76 % | 35 010 000 | 35 510 000 |
| 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 | 2026-06-09 | 2,49 % | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Summa | | | 142 210 000 | 142 710 000 |
| Varav kortfristig del | | | 101 000 000 | 76 710 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 210 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 000 | 1 314 |
| El | 101 977 | 120 510 |
| Uppvärmning | 61 822 | 71 728 |
| Utgiftsräntor | 347 212 | 403 829 |
| Vatten | 70 975 | 65 972 |
| Löner | 226 521 | 226 521 |
| Uppl kostn renhållningsavg | 36 775 | 61 050 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 104 629 | 104 629 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 952 382 | 933 264 |
| Beräknat revisionsarvode | 24 000 | 24 000 |
| Summa | 1 927 293 | 2 012 817 |

| NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 158 860 000 | 158 860 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Besart Ferizi
Styrelseledamot

Björn Leo Skaldeman
Styrelseledamot

Frida Olofsson
Styrelseledamot

Jan Palmhag
Styrelseledamot

Johan Sten Niklas Wallgren
Ordförande

Pardis Momeni
Styrelseledamot

Petronella Norell
Styrelseledamot

Sina Salahshor
Styrelseledamot

Tor Fredrik Mikko Swahn
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 11:34

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.04.2026 14:06

DOCUMENT ID:

HJgBuySTWg

ENVELOPE ID:

Skyru1rTWI-HJgBuySTWg

DOCUMENT NAME:

Brf Fredriksdals Kanal, 769624-6557 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1cba528bcfb2d9379fcfc64f65cbae461e5a2e4e51a6bd8f177b66b9c989e865516206bba784bd07956159840176046d00404e9bb8008e5e7c774397e6b6b203

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant













eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Besart Ferizi besart.ferizi@gmail.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 14:49 21.04.2026 14:49 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.217.93.187 |
| 2. Johan Sten Niklas Wallgren johan.wallgren@greencar go.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 15:22 21.04.2026 15:17 | eID Low | Swedish BankID IP: 185.154.231.81 |
| 3. PARDIS MOMENI pardis.momeni@esh.se |  Signed Authenticated | 21.04.2026 15:53 21.04.2026 15:52 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.137.150 |
| 4. SINA SALAHSHOR sina.ssr@gmail.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 18:25 21.04.2026 18:24 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.217.121.85 |
| 5. PETRONELLA NORELL petronella.norell@gmail.c om |  Signed Authenticated | 21.04.2026 21:33 21.04.2026 17:03 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.217.93.182 |
| 6. BJÖRN SKALDEMAN bjorn.skaldeman@marind epan.se |  Signed Authenticated | 22.04.2026 09:08 22.04.2026 08:42 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.164.223.246 |
| 7. JAN INGEMAR PALMHAG jan@fredriksdalskanal.se |  Signed Authenticated | 24.04.2026 17:49 24.04.2026 17:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.136.218 |
| 8. Tor Fredrik Mikko Swahn fredrik.swahn@hotmail.co m |  Signed Authenticated | 24.04.2026 17:57 21.04.2026 14:38 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.81.37 |
| 9. Frida Olofsson frida-olofsson@outlook.c om |  Signed Authenticated | 27.04.2026 15:34 22.04.2026 11:44 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.217.93.252 |
| 10. Joakim Mattsson |  Signed | 28.04.2026 11:34 | eID | Swedish BankID |

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|-------------------|
| joakim.mattsson@kungsbronborevision.se | Authenticated | 28.04.2026 11:30 | Low | IP: 213.88.193.73 |

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredriksdals Kanal

Org.nr 769624-6557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriksdals Kanal för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fredriksdals Kanals finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Fredriksdals Kanal för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tillsä till 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 11:33

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.04.2026 14:06

DOCUMENT ID:

BylBuyB6Wx

ENVELOPE ID:

rkkroYraZI-BylBuyB6Wx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Fredriksdal
s Kanal 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

dcb3fa4d8a384397dac21bc15a0bf92d225fd6bef23d663
91a43b4d16b38a20020dbe759bf8f294cf046b124ac922
79d9f5a402f042f4db812dbc04a03d66dc4

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Joakim Mattsson | Signed | 28.04.2026 11:33 | eID | Swedish BankID |
| joakim.mattsson@kungsbronborevision.se | Authenticated | 28.04.2026 11:30 | Low | IP: 213.88.193.73 |

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed