



Årsredovisning 2018

Brf Fredriksdals Brygga

Org. 769628-7932

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Hammarby Kaj 4, 120 32 Stockholm
info@fredriksdalsbrygga.se
www.fredriksdalsbrygga.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Fredriksdal 12 i Stockholms kommun förvärvades 2015-12-01. Fastigheten urholkar fastigheten Enskede Gård 1:1.

Föreningens fastighet består av 4 huskroppar formade som timglas och är belägen i Södra Hammarbyhamnen, på adress Hammarby Kaj 4, 6, och 8 samt Fredriksdalsgatan 1, 3, 5, 7, 9 och 11. Fastigheten byggdes 2015-2016 och har värdeår 2016.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 214 kvm, varav 8 359 kvm utgör lägenhetsyta och 855 kvm lokalyta. Under innergården finns ett garage, som utnyttjas gemensamt med Brf Fredriksdalskajen, som äger grannfastigheten Fredriksdal 10. Föreningen förfogar över 54 st bilparkeringar och 7 st MC-parkeringar.

Lägenhetsfördelning
31 st 2 rum och kök
47 st 3 rum och kök
26 st 4 rum och kök

Samtliga 104 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Restaurang	2022-10-31
Kontor	2020-10-31
Hunddagis	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

Gemensamhetsanläggningar. Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen avseende garage med andelstal 54/147. Övrig deltagande fastighet är Fredriksdal 10 med andelstal 93/147 och som innehas av Brf Fredriksdalskajen. Gemensamhetsanläggningen omfattar ett för fastigheterna gemensamt garage inklusive el, belysning, ventilation och sprinkler. Garaget hyrs ut genom ett 10-årigt bundet avtal till Sjöstadsbo AB som i sin tur har anlitat Parkman AB att sköta drift av garaget samt köhantering för föreningarna.

Föreningens fastighet deltar i en gemensamhetsanläggning avseende innergård med andelstal 54/147. Övrig deltagande fastighet är Fredriksdal 10 med andelstal 93/147 och som innehas av Brf Fredriksdalskajen. Gemensamhetsanläggningen omfattar en gemensam innergård inklusive belysning samt två vattenutkastare.

Föreningens fastighet deltar i en gemensamhetsanläggning avseende sopsug med andelstal 104/427. Övriga deltagande fastigheter är Fredriksdal 10 med andelstal 178/427 som innehas av Brf Fredriksdalskajen samt fastigheten Hammarby Gård 14 med andelstal 145/427 som innehas av Brf Fredriksdals Kanal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Teknisk status. Garantitid för entreprenaden löper fram till 2021-11-15. Under denna tid ansvarar Entreprenören för fel eller haverier i byggnaden och installationer. Under garantitiden planeras inga större underhållsåtgärder utöver de som anges i ekonomisk plan.

Uppvärmning via ventilation samt vattenburet system till termostatreglerade radiatorer som uppvärms med fjärrvärme och bergvärme.

Mekanisk till- och från luft med värmeåtervinning. Gemensamt el-abonnemang med undermätare för respektive lägenhet.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Etcon Fastighetsteknik AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-03-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-04-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Entreprenaden godkändes den 15 februari 2017 och från den 1 mars belöper intäkter och kostnader på föreningen. Vid årsstämman 30 juni 2017 tillträdde en styrelse bestående av bostadsrättsinnehavare.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 176 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 178. Under året har 12 överlåtelser skett samt en ägarförändring i samband med bodelning. Styrelsen har under året medgivit att 6 lägenheter upplåtits i andrahand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-06-14, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Fredrik Westin	ledamot/ordf.
Tomas Hilmo	ledamot/kassör
Ulla Åhs	ledamot/sekr.
Lennart Nyberg	ledamot (flyttat)
Simon Nathanson	ledamot
Sabrina Sarec	suppleant
Andrew Jarder	suppleant (flyttat)
Cao Cao	suppleant
Manijeh Abbasi	suppleant

Till **revisor** har KPMG valts.

Styrelsen väljs enligt stadgarna på ett år för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Arvodet till styrelsen fastställdes av stämman till 80 000 kr inklusive sociala avgifter för året fram till och med ordinarie föreningsstämma 2019.

Valberedningen består av Maria Edberg, Marcus Lindahl, Hamid Zarghampour och Marcus Åberg (sammankallande).

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma tecknas av Tomas Hilmo eller Fredrik Westin tillsammans med en av ledamöterna.

Händelser under räkenskapsåret

Fredriksdalstorget och mark, trottoarer och väg i anslutning till föreningen färdigställdes av staden under våren.

Hyresgästen PaneFresco öppnade restaurangen för allmänheten efter sommaren.

Brytskydd har installerats på förråd, vilket har haft en positiv inverkan på säkerheten i förråden.

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Resultatet för 2017 avser endast period efter avräkning, dvs 10 månader.

Föreningens enskilt största kostnadspost, förutom avskrivningarna, är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat till följd av amorteringar.

Ab
sd
M

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 8 750 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Årsavgifterna höjdes med 1% from 2018-07-01.

Planerat underhållsbehov. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m² per boarea för föreningens hus enligt

föreningens stadgar. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Händelser efter räkenskapsåret

Tvåårsbesiktning av föreningens fastighet har utförts under februari och mars 2019. Besiktningen är kopplad till Skanskas entreprenad och omfattar alla lägenheter och fastighetens tekniska system och byggnadsdelar.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	534 945 000	8 797 858	250 770	-250 770	335 306	544 078 164
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			459 775			
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-124 469	-335 306	
Justering fg år, avsättning fond före avräkning				137 583		137 583
Upplåtelse						
Årets resultat					540 415	540 415
Belopp vid årets utgång	534 945 000	8 797 858	710 545	-237 656	540 415	544 756 162

Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	8 665	6 947
Resultat efter finansiella poster, Kkr	540	335
Soliditet, %	81,2	80,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	635	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 817	15 863
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	63 993	63 996
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,92	0,97
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,5	19,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Löpande intäkter och kostnader är medtagna från 2017-03-01 från tiden efter att entreprenaden godkändes. Siffrorna för 2017 omfattar således 10 månader.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-237 656
Årets resultat	540 415
	<hr/>
	302 759
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	250 770
I ny räkning överföres	51 989
	<hr/>
	302 759

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 664 802	6 947 211
Övriga rörelseintäkter		0	1 981
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 664 802	6 949 192
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 665 063	-1 915 813
Övriga externa kostnader	4	-179 528	-306 642
Personalkostnader	5	-80 005	-77 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 021 716	-3 351 430
Summa rörelsens kostnader		-6 946 312	-5 651 758
Rörelseresultat		1 718 490	1 297 434
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1 224
Räntekostnader		-1 178 075	-963 352
Summa finansiella poster		-1 178 075	-962 128
Resultat efter finansiella poster		540 415	335 306
Årets resultat		540 415	335 306

Löpande intäkter och kostnader är medtagna från 2017-03-01 från tiden efter att entreprenaden godkändes. Siffrorna för 2017 omfattar således 10 månader.

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	669 404 017	673 291 428
Summa materiella anläggningstillgångar		669 404 017	673 291 428
Summa anläggningstillgångar		669 404 017	673 291 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 245	508
Övriga fordringar	7	381 832	2 931 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	129 845	896 093
Summa kortfristiga fordringar		512 922	3 827 620
Kassa och bank		1 233 685	5 094 187
Summa omsättningstillgångar		1 746 607	8 921 807
SUMMA TILLGÅNGAR		671 150 624	682 213 235

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		543 742 858	543 742 858
Yttre fond	9	<u>710 545</u>	<u>250 770</u>
Summa bundet eget kapital		544 453 403	543 993 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-237 656	-250 770
Årets resultat		<u>540 415</u>	<u>335 306</u>
Summa fritt eget kapital		302 759	84 536
Summa eget kapital		544 756 162	544 078 164
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>121 750 000</u>	<u>132 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		121 750 000	132 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	2 100 000	600 000
Leverantörsskulder		222 504	269 528
Aktuell skatteskuld		486 380	1 253 891
Övriga skulder	11	932 532	2 840 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>903 046</u>	<u>1 171 057</u>
Summa kortfristiga skulder		4 644 462	6 135 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		671 150 624	682 213 235

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 718 490	1 297 434
Avskrivningar	4 021 716	3 351 430
Erhållen ränta mm	0	1 224
Erlagd ränta	<u>-1 178 075</u>	<u>-963 352</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 562 131	3 686 736
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-737	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	3 315 435	-2 649 458
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-47 024	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-2 943 585</u>	<u>-88 213 954</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 886 220	-87 176 676
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	<u>-134 305</u>	<u>-82 608 369</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 305	-82 608 369
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	0	95 220 592
Ersättning Entreprenör för avsättning till fond	137 583	0
Upptagna långfristiga lån	0	74 360 155
Amortering långfristiga lån	<u>-8 750 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 612 417	169 580 747
Förändring av likvida medel	-3 860 502	-204 298
Likvida medel vid årets början	<u>5 094 187</u>	<u>5 298 485</u>
Likvida medel vid årets slut	1 233 685	5 094 187

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Ersättning Entreprenör för avsättning till fond

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnad 100 år

Fastighetsförbättringar 50 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden är färdigställd och har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	5 268 274	4 382 325
	Hyror lokaler momspliktiga	1 575 130	1 259 345
	Hyror garage moms	918 593	754 182
	Årsavgifter kabel-tv och bredband	256 872	213 350
	Hyesrabatt lokaler	-95 792	-197 604
	Intäkter vattenförbrukning	311 898	205 212
	Intäkter elförbrukning	350 198	249 594
	Intäkter värme	65 156	37 642
	Avgift andrahandsuthyrning	13 496	13 892
	Övriga intäkter	977	29 273
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 664 802	6 947 211
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel	140 727	48 962
	Städning	86 369	56 761
	Hissbesiktning	3 744	8 446
	Bevakning och jour	-11 249	86 462
	Service avtal	27 581	47 670
	Förbrukningsmaterial	11 324	15 713
		258 496	264 014
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	76 115	14 205
	Bostäder	1 050	0
	Elinstallationer	0	3 505
	Lokaler	851	0
	Skador/klotter/sanering	4 862	9 165
		82 878	26 875
	Taxebundna kostnader		
	El	751 250	458 301
	Värme	575 238	403 409
	Vatten	203 818	291 271
	Sophämtning	40 830	26 905
		1 571 136	1 179 886
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 142	24 735
	Bredband	171 320	217 645
	Kabel-tv	52 811	
	Fastighetsskatt/avgift	243 190	202 658
	Gemensamhetsanläggningar	164 115	0
	Övrigt	21 975	0
		752 553	445 038
	Summa driftkostnader	2 665 063	1 915 813

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 608	1 258
	Inkassokostnader avgifter och hyror	430	1 275
	Revisionsarvode	3 732	35 000
	Styrelseomkostnader	6 608	1 610
	Ekonomisk förvaltning	110 413	201 797
	Administration	1 300	40 489
	Konsultarvode och advokatkostnader	39 564	16 720
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 400
	Fritids- och trivselkostnader	576	1 093
	Övriga externa kostnader	13 297	0
	Summa övriga externa kostnader	179 528	306 642

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	60 880	60 000
	Löner	0	13 600
	Sociala avgifter	19 125	4 273
	Summa personalkostnader	80 005	77 873

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	676 642 858	222 639 733
	Årets anskaffningar	134 305	454 003 125
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 777 163	676 642 858
	Ingående avskrivningar	-3 351 430	0
	Årets avskrivningar	-4 021 716	-3 351 430
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 373 146	-3 351 430
	Utgående redovisat värde	669 404 017	673 291 428
	Redovisat värde byggnader	394 932 805	398 820 216
	Redovisat värde mark	274 471 212	274 471 212
	Summa redovisat värde	669 404 017	673 291 428
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	204 000 000	204 000 000
	varav byggnader:	139 319 000	139 319 000

NOTER

Not 7	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	243 269	-1 137		
	Momsavräkning	0	1 974 383		
	Avräkning Entreprenör	138 563	957 773		
	Summa övriga fordringar	381 832	2 931 019		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Intäkter elförbrukning	39 765	0		
	Intäkter vattenförbrukning	5 702	0		
	Fastighetsförsäkring	74 001	74 204		
	Ekonomisk förvaltning	27 502	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	-17 125	821 889		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 845	896 093		
Not 9	Fond för yttre underhåll	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	250 770	0		
	Reservering enligt stadgar	250 770	250 770		
	Reservering enligt stämmobeslut	209 005	0		
	Summa fond för yttre underhåll	710 545	250 770		
Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	2 400 000	2 400 000		
	Amortering efter 5 år	119 350 000	129 600 000		
	Summa långfristiga skulder	121 750 000	132 000 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SEB	2019-04-28	0,75	2 100 000	33 850 000
	SEB	2020-03-28	0,85		30 000 000
	SEB	2021-03-28	1,09		30 000 000
	SEB	2022-03-28	1,28		30 000 000
	Summa			2 100 000	123 850 000
	Avgår kortfristig del				2 100 000
	Summa långfristiga skulder				121 750 000
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Depositioner hyresgäster	794 900	794 900		
	Momsavräkning	135 129	0		
	Skuld till förvaltare	2 503	0		
	Investeringsmoms	0	2 045 695		
	Summa övriga kortfristiga skulder	932 532	2 840 595		



NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	512 059	482 350
	Upplupen räntekostnad	14 556	305 395
	Upplupna driftkostnader	261 856	240 651
	Upplupna arvoden inkl soc avg	80 005	77 873
	Övriga upplupna kostnader	34 570	64 788
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	903 046	1 171 057

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	132 900 000	132 900 000
	Summa ställda säkerheter	132 900 000	132 900 000

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.

Stockholm 2019-05-15



Fredrik Westin
Ordförande



Tomas Hilmo
Kassör



Ulla Åhs
Sekreterare



Simon Nathansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2019.

KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdals Brygga, org. nr 769628-7932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdals Brygga för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksdals Brygga för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 31 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor