



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FREDRIKSDALS KANAL

ÅRSREDOVISNING 2019

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation
Fredriksdalsgatan 12, 120 32 Stockholm
styrelsen@fredriksdalskanal.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
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 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.

Föreningens fastighet Hammarby Gård 14 i Stockholms kommun förvärvades 2015-12-21.

Föreningen har haft avtal med Skanska Sverige AB för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett lamellhus i 8 våningar med totalt 145 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler.

Fastigheten har erhållit godkänd slutbesiktning. Inflyttning i fastigheten påbörjades i maj 2017 och slutfördes i januari 2018. Fastigheten har åsatts värdeår 2017.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 412 kvm, varav ca 9 662 kvm utgör lägenhetsyta och ca 750 kvm lokalyta. Föreningen disponerar över 35 bilplatser i gemensamt garage.

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

Samtliga 145 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Kontrakten på föreningens 5 lokaler löper enligt följande:

Restaurang	2024-06-30
Vakant	----
Kroppsvård	2021-03-31
Café	2021-02-28
Kontor	2022-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

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.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-11-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-11-23. Nya stadgar har röstats igenom på två föreningsstämmor 2019 och kommer att registreras hos Bolagsverket under 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2016-11-14. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017. Bostadslägenheterna är från och

Handwritten signatures and initials:
PM, SS, J, PM, S

med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med året efter fastställt värdeår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 230 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 29. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 220. Under året har 19 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2019-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammanfattning och ansvarsroller.

Ordinarie ledamöter:

Staffan Altebro	Ordförande
Vladan Topalovic	Vice ordförande
Michael Niska	Kassör
Pardis Momeni	Sekreterare
Sina Salahshor	

Suppleanter:

Per Clingweld	Kommunikation
Patrik Kindahl	Fastighet
Agneta Såndberg Olsson	

Till **revisor** valdes Jan-Ove Brandt, KPMG, och som revisorssuppleant valdes Stefan Adebahr, KPMG.

Valberedningen består av Hans Sundin och Fredrik Viljesjö.

Antal styrelsesammanträden som protokoll-förts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har föreningens medlemmar haft möjlighet att träffas och umgås vid flertalet tillfällen. Föreningens styrelse har tät kontakt med lokalinnehavarna och

tillsammans har vi kunnat avnjuta en härlig buffé tillsammans på Taco bar samt smakfulla bruncher på En Juicebar.

Styrelsen anordnar vår- och hösttrivseldagar och vid årets tillfällen fanns ett femtiotal familjer representerade. Utöver att iordningsställa gården i fint skick fanns möjlighet till lek och bus för de små. Under året installerades även ett utomhuspingisbord så även de lite äldre kan roa sig.

Under sensommaren anordnade två bostadsinnehavare en loppis där de boende fick chans att sälja överblivna saker till grannar och inbjudna sjöstadsbor. Under dagen diskuterades ett flertal andra sätt att mötas. Det mynnade ut i en vinterbrasa och glöggmingel i mitten av december, vilket även det lockade ett flertal hushåll.

Styrelsen har gjort ett antal investeringar under året. Föreningens gård har nu automatisk bevattning vilket reducerar kostnaden för skötseln av innergården. Ur säkerhetssynpunkt installerades en grind i portiken för att hålla objudna gäster borta.

Föreningen satsar på att skapa värde för våra medlemmar. Under inledningen av 2020 har ytterligare extraamorteringar om 3 000 Kkr beslutats för att minska föreningens lån och på så sätt stärka föreningens ekonomi och öka föreningens värde.

Vidare satsar styrelsen på flertalet investeringar i fastigheten. Föreningslokalen inreds till gästlägenhet, parkeringsplatser i garaget utrustas med elladdning och utredning pågår kring automatöppnande portar.

Föreningens resultat är något sämre 2019 jämfört med 2018, främst på grund av uppstart av föreningen med flertalet engångskostnader till följd. Samtidigt är kassaflödet bättre 2019.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värde-minskning av föreningens fastighet och påverkar därför inte föreningens likviditet och kassaflöde. Om man exkluderar avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat.

Föreningens enskilt största kostnadspost, exkluderat avskrivningar, är räntekostnaden. Räntekostnaden är dock betydligt lägre än beräknat i den ekonomiska planen tack vare det gynnsamma ränteläget.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Eftersom föreningen har en bra räntenivå i förhållande till ekonomisk plan så görs stora besparingar på räntekostnaden. Från denna överlikviditet beslutade styrelsen att utnyttja 1 500 Kkr till extraamorteringar under Q1-2019. Totalt under året har föreningen amorterat 2 300 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Förbättringar i fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Grind i portik	90
Automatiskt bevattningssystem	50

Planerat underhållsbehov är för tillfället väldigt lågt då fastigheten är nybyggd. Under 2020 kommer en 2-årsbesiktning hållas där Skanska Förändring Eget kapital

åtgärddar brister som uppkommit sedan inflytt. Det finns därför inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m² per boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
2-årsbesiktning	2020	0
5-årsbesiktning	2023	0

	Förskott / insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	709 260 000	7 120 505	243 537	0	-708 360	715 915 682
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			241 358	-241 358		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-708 360	708 360	
Upplåtelse						
Årets resultat					-1 527 576	-1 527 576
Belopp vid årets utgång	709 260 000	7 120 505	484 895	-949 718	-1 527 576	714 388 106

(A)

Handwritten notes:
 ✓ UTM
 M
 SS
 8

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018***
Nettoomsättning, Kkr	9 020	7 533
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 528	-708
Soliditet, %	81,9	81,6
Kassalikviditet, %	233,8	173,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	628
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 142	16 380
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	73 411	73 411
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,97	0,99
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,0	18,2

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

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

*** Nyckeltalen för 2018 speglar period efter avräkning, dvs fr.o.m 2018-03-01 t.o.m 2018-12-31 (10 månader).

Kassaflödesanalys, Kkr	2019	2018***
Nettoomsättning	9 020	7 533
Driftskostnader	-3484	-2446
Personalkostnader	-179	-56
Övriga kostnader	-266	-171
Kassaflöde innan finansiella poster	5 091	4 860
Räntor	-1546	-1315
Kassaflöde efter finansiella poster	3 545	3 545
Amortering	-2 300	-600
Totalt kassaflöde	1 245	2 945

*** Nyckeltalen för 2018 speglar period efter avräkning, dvs fr.o.m 2018-03-01 t.o.m 2018-12-31 (10 månader).

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-949 718
Årets resultat	-1 527 576
	-2 477 294
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	289 845
I ny räkning överföres	-2 767 139
	-2 477 294

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VA", "PM", and "AS".

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 019 563	7 532 637
Summa rörelsens intäkter m.m.		9 019 563	7 532 637
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 484 005	-2 446 209
Övriga externa kostnader	4	-266 054	-170 865
Personalkostnader	5	-179 078	-56 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 072 238	-4 252 342
Summa rörelsens kostnader		-9 001 375	-6 925 620
Rörelseresultat		18 188	607 017
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 545 764	-1 315 377
Summa finansiella poster		-1 545 764	-1 315 377
Resultat efter finansiella poster		-1 527 576	-708 360
Årets resultat		-1 527 576	-708 360

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden efter avräkning, dvs fr.o.m. 2018-03-01 t.o.m 2018-12-31.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	865 915 925	870 988 163
Summa materiella anläggningstillgångar		865 915 925	870 988 163
Summa anläggningstillgångar		865 915 925	870 988 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 469
Övriga fordringar	7	746 637	826 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	432 496	366 953
Summa kortfristiga fordringar		1 179 133	1 197 319
Kassa och bank		5 577 134	4 993 826
Summa omsättningstillgångar		6 756 267	6 191 145
SUMMA TILLGÅNGAR		872 672 192	877 179 308

✎

mf ds.
UF PM 9

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		716 380 505	716 380 505
Yttre fond		484 895	243 537
Summa bundet eget kapital		716 865 400	716 624 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-949 718	0
Årets resultat		-1 527 576	-708 360
Summa fritt eget kapital		-2 477 294	-708 360
Summa eget kapital		714 388 106	715 915 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	155 160 000	157 460 000
Depositioner		234 717	234 717
Summa långfristiga skulder		155 394 717	157 694 717
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	800 000	800 000
Leverantörsskulder		187 309	220 098
Aktuell skatteskuld		314 290	1 198 580
Övriga skulder	10	315 073	378 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 272 697	971 443
Summa kortfristiga skulder		2 889 369	3 568 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		872 672 192	877 179 308

3

ml ss
4 PM J

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 188	607 017
Avskrivningar	5 072 238	4 252 342
Erlagd ränta	-1 545 764	-1 315 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 544 662	3 543 982
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 469	-3 289
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	14 717	-408 888
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-32 789	-869 317
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-646 751	1 184 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 883 308	3 447 292
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-177 995 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-177 995 180
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	0	96 789 880
Avsättning yttre fond, ersätts av Entreprenören	0	243 537
Mottagna depositioner	0	234 717
Upptagna långfristiga lån	0	158 860 000
Amortering långfristiga lån	-2 300 000	-600 000
Amortering reverslån	0	-162 277 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300 000	93 250 386
Förändring av likvida medel	583 308	-81 297 502
Likvida medel vid årets början	4 993 826	86 291 328
Likvida medel vid årets slut	5 577 134	4 993 826



Handwritten signatures and initials:
mm
st
UP
PM
f

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnad 100 år

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 2017. 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.

Fastighetsskatten uppgår till 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

mm SS
UP PM S

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	6 067 775	5 056 479
	Intäkter elförbrukning bostäder	404 732	305 293
	Intäkter vattenförbrukning bostäder	345 568	349 728
	Årsavgifter bredband	356 905	297 250
	Hyresintäkter garage	598 850	491 667
	Hyresintäkter lokaler	971 436	722 415
	Rabatt lokaler	0	-213 696
	Garanti lokalintäkter Entreprenör	29 506	336 319
	Övriga lokalintäkter	203 022	145 880
	Övriga intäkter	41 769	41 302
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	9 019 563	7 532 637

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	240 532	193 484
	El	813 099	674 914
	Fjärrvärme	435 040	312 818
	Vatten	226 102	159 318
	Sophämtning	91 794	79 561
	Bredband	344 553	231 751
	Reparationer och underhåll	386 336	142 525
	Solceller	108 659	88 772
	Gemensamhetsanläggning	134 312	72 502
	Fastighetsförsäkring	100 245	86 766
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	180 000	111 908
	Städ	126 037	104 099
	Övriga driftskostnader	297 296	187 791
	Summa driftkostnader	3 484 005	2 446 209

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	140 330	117 450
	Revisionsarvode	22 536	23 000
	Konsultarvoden	24 393	6 496
	Kostnader för medlemsmöten	28 453	9 024
	Kontorsmaterial	16 949	6 328
	Övriga externa kostnader	33 393	8 567
	Summa övriga externa kostnader	266 054	170 865

Handwritten signatures and initials:
M. S.
P. M. S.

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	111 809	42 767
	Lön trädgårdsskötare	30 183	0
	Sociala avgifter	37 086	13 437
	Summa personalkostnader	179 078	56 204

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	875 240 505	0
	Årets anskaffningar	0	177 995 180
	Omklassificeringar	0	697 245 325
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	875 240 505	875 240 505
	Ingående avskrivningar	-4 252 342	0
	Årets avskrivningar	-5 072 238	-4 252 342
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 324 580	-4 252 342
	Utgående redovisat värde	865 915 925	870 988 163
	Redovisat värde byggnader	497 899 255	502 971 493
	Redovisat värde mark	368 016 670	368 016 670
	Summa redovisat värde	865 915 925	870 988 163
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	467 000 000 269 200 000	357 429 000 222 200 000

Not 7	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Beräknat investeringsstöd solceller	0	112 576
	Beräknad investeringsmoms outhyrd lokal	688 818	688 818
	Skattekonto	48 559	25 503
	Övriga fordringar	9 260	0
	Summa övriga fordringar	746 637	826 897

mm ds
VT/MS

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Intäkter elförbrukning	154 280	122 025
	Intäkter vattenförbrukning	130 761	110 147
	Fastighetsförsäkring	83 903	72 073
	Ekonomisk förvaltning	34 527	33 683
	Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	29 025	29 025
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 496	366 953

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	3 200 000	3 200 000
	Amortering efter 5 år	151 960 000	154 260 000
	Summa långfristiga skulder	155 160 000	157 460 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-03-02	0,64	800 000	53 960 000
Nordea	2021-03-01	0,89	0	34 000 000
Nordea	2022-03-01	1,23	0	34 000 000
Nordea	2023-03-01	1,52	0	34 000 000
Summa			800 000	155 960 000
Avgår kortfristig del				800 000
Summa långfristiga skulder				155 160 000

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Skuld Entreprenör	247 978	277 484
	Övriga skulder	67 095	101 304
	Summa övriga kortfristiga skulder	315 073	378 788

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	722 191	556 946
	Upplupen räntekostnad	131 913	130 214
	Upplupen fjärrvärme	47 544	55 116
	Upplupen el	63 227	95 000
	Övriga upplupna kostnader	307 822	134 167
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 272 697	971 443

3

ml sl
UTPM

NOTER

Övriga noter

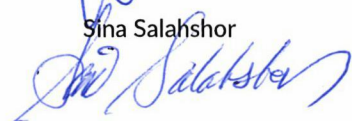
Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	158 860 000	158 860 000
Summa ställda säkerheter	158 860 000	158 860 000

Stockholm 2020-02-27

Staffan Altebro



Sina Salahshor



Michael Niska



Pardis Momeni



Vladan Topalovic



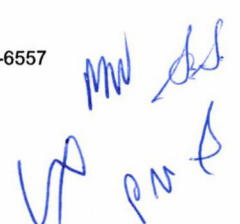
Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020.

KPMG



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal för år 2019.

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 2019 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 utvärderar, 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 Kanal för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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, kon-solideringsbehov, 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

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 försum-melse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 gransk-ningsåtgärder 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 16 april 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor