

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fredriksdalskajen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Susann Edstedt	Ledamot
Oscar Karlsson	Ledamot
Tony Lahtinen	Ledamot
Jesper Svensson	Ledamot

Martin Korsgren	Suppleant
Robert Levin	Suppleant
Hyun-Joon Leonard Song	Suppleant
Therese Sundman Hötzelt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

KPMG AB	Ordinarie Extern
KPMG AB	Suppleant Extern

### Valberedning

Linda Lekander  
Stefan Askenborg  
Andreas Lindberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fredriksdal 10	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

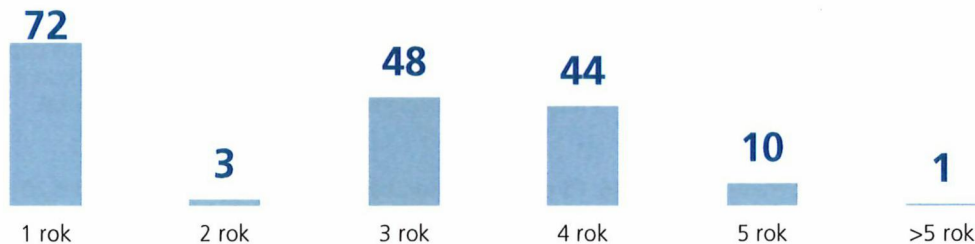
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2016 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 765 m<sup>2</sup>, varav 14 022 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 743 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 178 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
PT-studio	64 m <sup>2</sup>	2021-06-30
Bageri	71 m <sup>2</sup>	2021-04-30
Delikatessbutik	40 m <sup>2</sup>	2022-01-14
Frisersalong	64 m <sup>2</sup>	2021-04-30
Fotostudio	85 m <sup>2</sup>	2020-10-21
Café och butik	100 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Sjukgymnastik	56 m <sup>2</sup>	2021-02-28
Livsmedelsaffär	101 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Restaurang	101 m <sup>2</sup>	2023-12-14
Kontor	54 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Garage	0 m <sup>2</sup>	2026-12-31

## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ownit Bredband AB	Bredband, Telefoni och TV
Hans Andersson Recycling Stockholm AB	Källsortering
SOS Larm Sverige AB	Larmmottagning
LTM Liermann Trädgård & Markanläggning AB	Trädgårdsskötsel
ASSA AB och Bysmeden Lås AB	Låssystem
EcoGuard AB	Mättjänster
Energi Försäljning AB	El-leverantör
AB Fortum Värme	Fjärrvärme och Fjärrkyla
Etcon Fastighetsteknik AB	Fastighetsskötsel och Teknisk Förvaltning
Etcon Fastighetsteknik AB	Jour
Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB	Lägenhetsförteckning och Ekonomisk Förvaltning
Securitas	Störningsjour
Johanneshovs plåtslageri	Snöskottning tak
Sjöstadsbo	Förvaltning av garaget
Anticimex	Skadedjursbekämpning innergård
Partners in Grime AB	Städning

### Övrig information

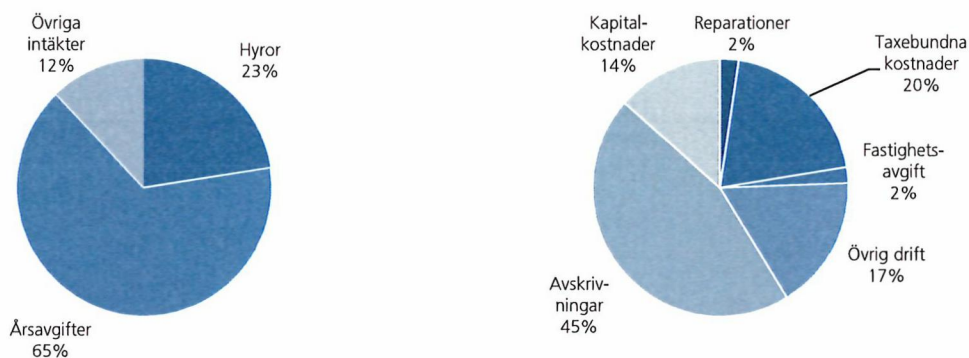
Föreningens garage samt innergård utgör gemensamhetsanläggningarna Fredriksdal GA:1 och Fredriksdal GA:2 med Brf. Fredriksdals brygga. Där svarar Brf. Fredriksdalskajen för 93/147 avseende drift och underhåll. Därutöver finns gemensamhetsanläggningen Fredriksdal GA:3 mellan Brf. Fredriksdalskajen, Brf. Fredriksdals brygga och Brf. Fredriksdals kanal avseende sopsugsanläggning, där Brf. Fredriksdalskajen svarar för 178/427.

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 200 489</b>	<b>63 663 632</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	13 938 541	13 800 163
Finansiella intäkter	736	2 126
Minskning kortfristiga fordringar	217 839	2 340 974
	<b>14 157 116</b>	<b>16 143 263</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 112 002	5 115 677
Finansiella kostnader	1 993 132	1 725 876
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-476 350
Minskning av långfristiga skulder	4 250 000	750 000
Minskning av kortfristiga skulder	954 953	62 014 853
	<b>13 310 087</b>	<b>69 130 055</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>11 047 518</b>	<b>10 200 489</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>847 029</b>	<b>-53 463 143</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. Föreningens styrelse har under 2018 hållit tio protokollförda möten. Styrelsen har bl.a. arbetat med säkerhetsfrågor och arbetet med att förstärka dörrarna till källarförråden har fortsatt.

Under året har en ny städentreprenör, Partners in Grime AB, tagit över städningen av fastigheten. Det är styrelsens uppfattning att städningen fungerar bättre efter byte av entreprenör. Entrémattor har placerats ut i entréer och hissar. Efter rapporter om skadedjur på innergården har skadedjursfällor installerats av Anticimex.

Ett av föreningens lån om 56,6 miljoner kronor har, efter förslag från ett oberoende finansieringsbolag, bundits på fyra år till räntan 0,95 procent. Föreningens andra lån ses över i samband med att bindningstiderna löper ut.

Under 2018 har överenskommelse nåtts med Café Franka i Fredriksdal AB om upphörande i förtid av deras hyresavtal avseende lokalerna nr 1 och 13. Ett antal nya hyresgäster har tillträtt. I mars 2018 tillträdde Martinas Sjukgymnastik lokal nr 9, Hammarby allé 9. Löparboxen AB tillträdde lokal nr 1, Hammarby allé 1, i juli 2018 och Kolfast företagskonsult AB tillträdde lokal nr 13, Hammarby allé 15 A, i september 2018. Därmed är samtliga lokaler i fastigheten uthydda.

Styrelsens byggrupp har haft fortlöpande dialog med Skanska och Sjöstadsbo, bland annat kring ett antal punkter där styrelsen har synpunkter som styrelsen bedömer behöver åtgärdas samt som förberedelse för 2019 års garantibesiktning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 178 st  
Överlåtelse under året: 25 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 265  
Tillkommande medlemmar: 41  
Avgående medlemmar: 33  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 273

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	650	650
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 190	2 040
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 664	13 967
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	85	92
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	77	53
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	8
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	135	117
Soliditet (%)	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-725	322
Nettoomsättning (tkr)	13 848	13 737

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 022 m<sup>2</sup> bostäder och 743 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	825 615 000	0	0	825 615 000
Upplåtelseavgifter	11 461 143	0	0	11 461 143
Fond för yttre underhåll	841 320	420 660	0	420 660
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>837 917 463</b>	<b>420 660</b>	<b>0</b>	<b>837 496 803</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-519 143	-420 660	322 177	-420 660
Årets resultat	-724 699	-724 699	-322 177	322 177
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 243 842</b>	<b>-1 145 359</b>	<b>0</b>	<b>-98 483</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>836 673 621</b>	<b>-724 699</b>	<b>0</b>	<b>837 398 320</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-724 699
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-98 483
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 660
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 243 842</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 243 842</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 848 241	13 736 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 020	63 508
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 018 260</b>	<b>13 800 163</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 358 467	-4 550 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 154	-565 234
Personalkostnader	Not 6	-294 381	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 638 561	-6 638 560
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 750 563</b>	<b>-11 754 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 267 697</b>	<b>2 045 927</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		736	2 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 993 132	-1 725 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 992 396</b>	<b>-1 723 750</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-724 699</b>	<b>322 177</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-724 699</b>	<b>322 177</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	1 020 399 023	1 027 037 584
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 020 399 023</b>	<b>1 027 037 584</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 020 399 023</b>	<b>1 027 037 584</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	648 799	427 205	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	11 088 201	382 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	111 985	111 985
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>11 848 985</b>	<b>922 142</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	2 485	0	
SBC klientmedel i SHB	0	10 200 489	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 485</b>	<b>10 200 489</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 851 470</b>	<b>11 122 631</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 032 250 493</b>	<b>1 038 160 215</b>	



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		837 076 143	837 076 143
Fond för yttre underhåll	Not 11	841 320	420 660
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>837 917 463</b>	<b>837 496 803</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-519 143	-420 660
Årets resultat		-724 699	322 177
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 243 842</b>	<b>-98 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>836 673 621</b>	<b>837 398 320</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	191 600 000	194 850 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>191 600 000</b>	<b>194 850 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 000 000
Leverantörsskulder		360 250	402 583
Skatteskulder		580 620	1 878 620
Övriga skulder		1 834 540	1 456 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 201 463	1 174 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 976 872</b>	<b>5 911 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 032 250 493</b>	<b>1 038 160 215</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	9 116 310	9 116 310
Hyror lokaler momspliktiga	1 626 874	1 515 409
Hyror garage moms	1 582 022	1 558 643
Kabel-TV intäkter	332 100	332 100
Bredbandsintäkter	105 780	105 780
Vattenintäkter	55 701	95 874
Varmvattenintäkter	310 325	287 993
Vatten-/värmeintäkter	13 150	5 325
Elintäkter	564 250	535 687
Värmeintäkter	90 944	81 777
Serviceavgifter	11 135	10 383
Överlåtelse/pantsättning	9 667	76 306
Avgift andrahandsuthyrning	29 824	14 880
Öresutjämning	158	189
	<b>13 848 241</b>	<b>13 736 656</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	159 414	0
Försäkringsersättning	0	22 477
Övriga intäkter	10 605	41 031
	<b>170 020</b>	<b>63 508</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	261 790	26 460
	Fastighetskötsel beställning	44 677	69 501
	Fastighetskötsel gård entreprenad	85 769	45 527
	Fastighetskötsel gård beställning	5 030	0
	Snöröjning/sandning	109 142	62 427
	Städning entreprenad	232 133	179 458
	Städning enligt beställning	55 061	10 915
	Mattvätt/Hyrmattor	9 688	0
	Hissbesiktning	9 181	12 005
	Bevakning	17 166	69 097
	Gemensamma utrymmen	1 169	4 611
	Sophantering	35 055	1 765
	Serviceavtal	122 168	155 992
	Förbrukningsmateriel	72 951	17 627
	Teleport/hissanläggning	20 196	0
	Störningsjour och larm	0	59 803
	Brandskydd	38 555	3 025
		<b>1 119 731</b>	<b>718 212</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	39 311
	Lokaler	19 641	5 755
	Tvättstuga	13 726	525
	Sophantering/återvinning	65 788	43 482
	Entré/trapphus	1 342	4 827
	Lås	10 199	2 943
	VVS	25 545	3 175
	Ventilation	16 540	9 194
	Elinstallationer	82 335	42 524
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 052	4 424
	Bredband	0	16 706
	Hiss	7 095	14 515
	Tak	0	2 655
	Fasad	0	1 040
	Mark/gård/utemiljö	9 312	0
	Garage/parkering	2 293	30 197
	Skador/klotter/skadegörelse	84 055	25 690
		<b>338 924</b>	<b>246 963</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	66 132	0
	Garage/parkering	0	7 735
		<b>66 132</b>	<b>7 735</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 258 175	1 363 500
	Värme	1 132 725	785 959
	Kyla	28 402	112 900
	Vatten	240 393	112 176
	Sophämtning/renhållning	276 414	304 694
	Grovsopor	9 870	0
		<b>2 945 978</b>	<b>2 679 230</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	149 313	120 464
	Samfällighetsavgift	26 328	0
	Bredband	421 751	477 095
	Övriga fastighetskostnader	0	10 434
		<b>597 392</b>	<b>607 993</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>290 310</b>	<b>290 310</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 358 467</b>	<b>4 550 442</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	6 484	0
	Inkassering avgift/hyra	15 825	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 046	0
	Föreningskostnader	15 968	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 560	8 225
	Förvaltningsarvode	168 515	469 700
	Förvaltningsarvoden övriga	8 509	0
	Administration	21 465	61 644
	Korttidsinventarier	2 398	0
	Konsultarvode	190 346	25 666
	Föreningsavgifter	5 038	0
		<b>459 154</b>	<b>565 234</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	224 000	0
	Sociala kostnader	70 381	0
		<b>294 381</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	6 638 561	6 638 560
		<b>6 638 561</b>	<b>6 638 560</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 033 676 14	1 033 676 14
		4	4
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 033 676 14</b>	<b>1 033 676 14</b>
		<b>4</b>	<b>4</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 638 560	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 638 561	-6 638 560
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 277 121</b>	<b>-6 638 560</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 020 399 02</b>	<b>1 027 037 58</b>
		<b>3</b>	<b>4</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	369 820 067	369 820 067
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	334 000 000	334 000 000
	Taxeringsvärde mark	202 031 000	202 031 000
		<b>536 031 000</b>	<b>536 031 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	507 000 000	507 000 000
	Lokaler	29 031 000	29 031 000
		<b>536 031 000</b>	<b>536 031 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	10 220	935
	Momsavräkning	426	379 083
	Klientmedel hos SBC	11 045 033	0
	Inkasso	9	2 934
	Fordringar	32 513	0
		<b>11 088 201</b>	<b>382 952</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring	111 985	111 985
		<b>111 985</b>	<b>111 985</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	420 660	0
	Reservering enligt stadgar	420 660	420 660
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>841 320</b>	<b>420 660</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,950 %	56 600 000	60 850 000	2022-03-30
Swedbank	0,860 %	45 000 000	45 000 000	2019-12-20
Swedbank	1,060 %	45 000 000	45 000 000	2020-12-22
Swedbank	1,280 %	45 000 000	45 000 000	2021-12-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>191 600 000</b>	<b>195 850 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-1 000 000	
		<b>191 600 000</b>	<b>194 850 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 191 600 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	196 600 000	196 600 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	388 000	311 855
Avgifter och hyror	813 463	862 743
	<b>1 201 463</b>	<b>1 174 598</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första och andra kvartalen 2019 genomförs en garantibesiktning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 1 / 4 2019



Susann Edstedt  
Ledamot



Oscar Karlsson  
Ledamot



Tony Lahtinen  
Ledamot



Jesper Svensson  
Ledamot

<sup>Vår</sup> Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2019



KPMG AB  
~~Extern~~ revisor *Auktoriserad*





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalskajen, org. nr 769627-5853

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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 Fredriksdalskajen för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förtlöpa 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 3 maj 2019

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

