

Årsredovisning 2024

Brf Fredriksdals Brygga

769628-7932



 BJI6FISnyl-B1WaF8H21g

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriksdals Brygga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredriksdal 12	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 104 bostadsrätter om totalt 8 359 kvm och 4 lokaler om 856 kvm. Byggnadernas totalyta är 10704 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hamid Reza Zarghampour	Ordförande
Eva Maria Helena Westin	Vice Ordförande och Kassör
Michael Lindblad	Suppleant och Medlemsansvarig
Magnus Andreas Hammarström	Styrelseledamot
Mikaela Tidlund	Styrelseledamot
Nicklas Fernström	Styrelseledamot
Dag Magni	Suppleant

Valberedning

Fredrik Westin
Markus Åberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, ordförande och en annan styrelseledamot i förening.

Revisorer

Amanda Stommendal Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan hålls löpande uppdaterad i samråd med Storholmen som är föreningens tekniska förvaltare.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ecoguard givare har installerats i samtliga lägenheter.
OVK kontroll har genomförts.
Utbyte har skett av skadade balkongglas.
Uppdatering har gjorts av hisskorgar och miljörum med dekorfilm på väggar.
Djuprengöring av golv i trapphus och hissar har genomförts.
Stamspolning har genomförts.
Uppgradering av styrsystem för ventilation och värme har skett.
Besiktning av fasadplattor på samtliga byggnader har utförts av Skanska.
Ansökan om bygglov för inglasning av balkonger har efter önskemål från många boende inlämnats till Stockholms stad.

Planerade underhåll

- 2025** ● Löpande underhållsåtgärder enligt plan, i samråd med Storholmen som föreningens tekniska förvaltare
Efterarbete som resultat av genomförd OVK kontroll.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Garage	Parkman
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Storholmen AB
Trädgård	Svensk utemiljö AB

Medlem i samfällighet

Garage - en samfällighet förvaltar en gemensamhetsanläggning avseende garage tillsammans med BRF Fredriksdalskajen. Föreningens andelstal är 54/147. Garaget hyrs ut genom ett 10-årigt avtal till Sjöstadsbo AB som i sin tur har anlitat Parkman AB att sköta drift av garaget samt köhantering för föreningarna.

Innergård - en samfällighet förvaltar en gemensamhetsanläggning avseende innergård tillsammans med BRF Fredriksdalskajen. Föreningens andelstal är 54/147. Svensk Utemiljö AB har anlitats för skötsel av innergården.

Sopsug - en samfällighet förvaltar en gemensamhetsanläggning avseende sopsug tillsammans med BRF Fredriksdalskajen och BRF Fredriksdals Kanal. Föreningens andelstal är 104/427.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt i Sjästadsföreningen Hammarby Sjästad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för året uppgår till närmare -2.3 Mkr att jämföra med -0.5 Mkr föregående år. Det försämrade resultatet förklaras av högre kostnader för fastighetsskötsel och underhåll samt kostnader hänförliga till advokat och rättegång med anledning av pågående tvist med en av föreningens hyresgäster. Därtill var räntekostnaderna för föreningens lån högre än året innan. Den höjning av årsavgifterna om 12% som genomfördes från 1 januari 2024 kompenserade inte fullt ut för de högre kostnaderna.

Den genomsnittliga skuldräntan på föreningens lån var under året 2.47% att jämföra med 1.97% under år 2023 och 0.79% under år 2022.

Övriga uppgifter

En av föreningens hyresgäster har sedan 1 april 2023 valt att deponera hyra hos Länsstyrelsen istället för att erlägga hyran till föreningen. Som argument för deponeringen har hyresgästen framfört krav på nedsatt hyra eller annan kompensation för skada de lidit på grund av föreningens beslut om att dra tillbaka hyresgästens rätt att använda en vedugn. Föreningen har avvisat kraven med hänvisning till gällande hyresavtal enligt vilket föreningen har rätt att upphäva nyttjandet av vedugnen utan att hyresgästen har rätt till någon kompensation. För att kunna återfå de deponerade hyresbeloppen från Länsstyrelsen inlämnade föreningen en stämningsansökan till Stockholms Tingsrätt. Efter huvudförhandling meddelade Stockholms Tingsrätt sin dom den 13 november 2024 där föreningen fick rätt på i princip samtliga punkter och det konstaterades att föreningen har bättre rätt till de deponerade medlen.

Den dom som avkunnades av Stockholms Tingsrätt har överklagats av föreningens hyresgäst och Svea Hovrätt meddelade den 10 februari 2025 att prövningstillstånd ges.

I februari 2025 avslog Stockholms stad för andra gången föreningens ansökan om bygglov för inglasning av balkonger.

Se även not 19, väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2025= 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 118 633	10 181 459	9 579 961	8 757 928
Resultat efter fin. poster	-2 263 241	-502 692	930 121	-351 585
Soliditet (%)	83	83	83	82
Yttre fond	2 039 220	1 935 209	1 713 625	1 462 855
Taxeringsvärde	588 200 000	588 200 000	588 200 000	445 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	813	792	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	63,6	59,4	69,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 621	12 621	12 801	13 578
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 856	9 856	9 996	10 604
Sparande per kvm totalyta, kr	233	352	475	348
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	71	119	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	65	51	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	15	11	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	151	181	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	1,97	0,79	0,82
Räntekänslighet (%)	14,23	15,53	16,16	18,52

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 611 640 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Justerat för icke kassaflödespåverkande avskrivningar om 4.4 Mkr så var årets resultat positivt

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	534 945 000	-	-	534 945 000
Upplåtelseavgifter	8 797 858	-	-	8 797 858
Fond, yttre underhåll	1 935 209	-	104 011	2 039 220
Balanserat resultat	1 030 588	-502 692	-104 011	423 885
Årets resultat	-502 692	502 692	-2 263 241	-2 263 241
Eget kapital	546 205 963	0	-2 263 241	543 942 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	423 885
Årets resultat	-2 263 241
Totalt	-1 839 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	460 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-636 879
Balanseras i ny räkning	-1 662 478
	-1 839 357

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 118 633	10 181 459
Övriga rörelseintäkter	3	18 314	505 018
Summa rörelseintäkter		11 136 947	10 686 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 848 085	-3 626 335
Övriga externa kostnader	9	-1 681 192	-1 183 918
Personalkostnader	10	-186 611	-170 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 120 356	-4 120 356
Summa rörelsekostnader		-10 836 244	-9 101 452
RÖRELSERESULTAT		300 702	1 585 026
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		45 268	2 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 609 212	-2 090 121
Summa finansiella poster		-2 563 944	-2 087 718
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 263 241	-502 692
ÅRETS RESULTAT		-2 263 241	-502 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	645 139 416	649 161 132
Maskiner och inventarier	13	1 319 281	1 417 921
Summa materiella anläggningstillgångar		646 458 697	650 579 053
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		646 458 697	650 579 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 958 547	2 300 050
Övriga fordringar	14	298 368	291 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	284 851	271 974
Summa kortfristiga fordringar		4 541 766	2 863 217
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 925 819	2 308 029
Summa kassa och bank		2 925 819	2 308 029
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 467 585	5 171 246
SUMMA TILLGÅNGAR		653 926 283	655 750 299

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		543 742 858	543 742 858
Fond för yttre underhåll		2 039 220	1 935 209
Summa bundet eget kapital		545 782 078	545 678 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		423 885	1 030 588
Årets resultat		-2 263 241	-502 692
Summa fritt eget kapital		-1 839 357	527 896
SUMMA EGET KAPITAL		543 942 721	546 205 963
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	47 000 000	30 000 000
Övriga långfristiga skulder		1 086 295	1 086 295
Summa långfristiga skulder		48 086 295	31 086 295
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	58 500 000	75 500 000
Leverantörsskulder		792 826	432 054
Skatteskulder		564 000	564 000
Övriga kortfristiga skulder		74 387	142 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 966 053	1 819 576
Summa kortfristiga skulder		61 897 266	78 458 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		653 926 283	655 750 299

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	300 702	1 585 026
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 120 356	4 120 356
	4 421 058	5 705 382
Erhållen ränta	45 268	2 403
Erlagd ränta	-2 608 861	-2 078 344
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 857 466	3 629 441
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 678 549	-2 124 147
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	438 873	239 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	617 790	1 744 513
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	617 790	244 513
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 308 029	2 063 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 925 819	2 308 029

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredriksdals Brygga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv och vatten.

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	100 år
Installationer	15-50 år

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

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Fastigheten är skattebefriad från fastighetsavgift t.o.m år 2031. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 564 229	5 861 160
Hysesintäkter, lokaler	2 335 353	2 239 015
Hysesintäkter, garage	1 004 436	989 592
Årsavgifter, kabeltv bredband	235 872	234 832
Intäkter vattenförbrukning	432 628	281 045
Intäkter elförbrukning	366 711	451 490
Intäkter laddplatser	74 332	39 941
Intäkter värme	52 284	50 198
Övriga intäkter	46 577	23 954
Avgift andrahansuthyrning	6 211	10 232
Summa	11 118 633	10 181 459

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	12 033	150 489
Övriga intäkter	6 281	61 201
Försäkringsersättning	0	11 329
Elstöd	0	281 999
Summa	18 314	505 018

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	4 497	23 208
Fastighetsskötsel	578 989	236 156
Besiktning och service	179 478	118 982
Städning	206 356	146 731
Övrigt	9 144	0
OVK- obligatorisk ventilationskontroll	65 878	0
Yttre skötsel	84 756	59 840
Summa	1 129 098	584 918

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer och underhåll	345 202	451 261
Summa	345 202	451 261

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	636 879	146 759
Summa	636 879	146 759

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	857 669	760 816
Uppvärmning	844 501	694 599
Vatten	186 422	165 181
Sophämtning	142 102	138 481
Summa	2 030 693	1 759 078

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	131 788	120 540
Serviceavtal IMD	48 889	46 568
Bredband	243 536	235 212
Fastighetsskatt	282 000	282 000
Summa	706 213	684 320

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	90 318	284 841
Förbrukningsmaterial	60 613	41 649
Övriga förvaltningskostnader	181 080	141 387
Revisionsarvoden	31 283	27 602
Ekonomisk förvaltning	131 532	126 620
Konsultkostnader	0	9 814
Advokat och rättegångskostnader	1 186 365	552 005
Summa	1 681 192	1 183 918

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	142 000	130 000
Sociala avgifter	44 611	40 842
Summa	186 611	170 842

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 600 622	2 088 675
Övriga räntekostnader	8 590	1 446
Summa	2 609 212	2 090 121

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	676 642 858	676 642 858
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	676 642 858	676 642 858
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 481 726	-23 460 010
Årets avskrivning	-4 021 716	-4 021 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 503 442	-27 481 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	645 139 416	649 161 132
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>274 471 212</i>	<i>274 471 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	306 600 000	306 600 000
Taxeringsvärde mark	281 600 000	281 600 000
Summa	588 200 000	588 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 707 020	1 707 020
Utgående anskaffningsvärde	1 707 020	1 707 020
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-289 099	-190 459
Avskrivningar	-98 640	-98 640
Utgående avskrivning	-387 739	-289 099
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 319 281	1 417 921

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	285 069	287 017
Övriga fordringar	13 299	4 176
Summa	298 368	291 193

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 801	19 247
Fastighetsskötsel	0	5 913
Försäkringspremier	110 971	94 798
Bredband	41 363	39 531
Förvaltning	34 109	32 883
Intäkter el vatten laddstolpar	79 607	79 602
Summa	284 851	271 974

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-03-28	2,90 %	13 500 000	13 500 000
SEB	2027-09-28	2,44 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2025-06-28	2,93 %	15 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-03-19	0,56 %	30 000 000	30 000 000
SEB	2028-03-28	3,30 %	12 000 000	12 000 000
SEB	2027-06-28	3,24 %	15 000 000	
Summa			105 500 000	105 500 000
Varav kortfristig del			58 500 000	75 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till mindre än 100 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 309	19 045
Städning	12 366	12 366
El	108 141	121 260
Uppvärmning	93 572	130 752
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Vatten	72 384	55 594
Styrelsearvoden	242 665	214 000
Sociala avgifter	76 280	67 278
Utgiftsräntor	28 395	28 044
Förutbetalda avgifter/hyror	1 269 941	1 148 237
Summa	1 966 053	1 819 576

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	132 900 000	132 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 1 januari 2025 som en konsekvens av föreningens ökade kostnader. Styrelsen har beslutat om en budget i balans för år 2025 och väntar sig ett bättre ekonomiskt utfall än i år. Amortering av föreningens fastighetslån återupptas med minst 1.5 Mkr per år.

I februari 2025 avslog Stockholms stad för andra gången föreningens ansökan om bygglov för inglasning av balkonger.

Den dom som avkunnades av Stockholms Tingsrätt den 13 november 2024 har överklagats av föreningens hyresgäst och Svea Hovrätt meddelade den 10 februari 2025 att prövningstillstånd ges. Oaktat överklagandet kan styrelsen konstatera att hyresgästen vid utgången av februari månad hade betalat samtliga förfallna skulder till föreningen (inkluderat hos Länsstyrelsen deponerade medel).

Underskrifter

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

Stockholm

Eva Maria Helena Westin
Vice Ordförande och Kassör

Hamid Reza Zarghampour
Ordförande

Magnus Andreas Hammarström
Styrelseledamot

Mikaela Tidlund
Styrelseledamot

Nicklas Fernström
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Amanda Stommendal
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 2024.

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 2024 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 2024 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 revisionssed 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, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Halmstad den dag som framgår av elektronisk signeringsverifikat

KPMG AB

Amanda Stommendal

Auktoriserad revisor