



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**FREDRIKSDALS KANAL**

ORG.NR. 769624-6557

ÅRSREDOVISNING 2020

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Fredriksdalsgatan 12, 120 32 Stockholm  
[styrelsen@fredriksdalskanal.se](mailto:styrelsen@fredriksdalskanal.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

TE  
PM  
GA  
AB  
AD

# 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
Plastikkirurgen	2023-10-31
Kroppsvård	2024-03-31
Café	2024-02-29
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 med Etcon Fastighetsteknik AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Simpleko AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Grind i portik	2019
Automatiskt bevattningssystem	2019

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-04-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-11-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-03-19. 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.

PM  
TL  
N3

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt** Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017. Bostadslägenheterna är från och 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 219 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 35. Antalet medlemmar som utträtt under året är 36. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 218. Under året har 26 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning och ansvarsroller.

Per Bodfält	Ledamot/Ordf.
Ted Lindström	Ledamot/v. ordf.
Giti Atarodi	Ledamot/Kassör
Pardis Momeni	Ledamot/Sekr,
Sina Salahshor	Ledamot
Patrik Kindahl	Ledamot
Benny Flodström	Ledamot
Agneta Såndberg Olsson	Ledamot
Andreas Bozyel	Ledamot

Till **revisor** valdes Joakim Mattsson, BoRevision och som revisorssuppleant valdes Jörgen Götehed, BoRevision.

**Valberedningen** består av Hans Sundin, Fredrik Viljesjö och Mikael Lantz.

**Antal styrelsesammanträden** som protokoll-förts under året har uppgått till 10 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 vi drabbats av Covid-19 pandemi, vilket medfört att inga gemensamma aktiviteter har kunnat genomföras.

Styrelsen vår- och hösttrivsel dagar ställdes in på grund av rådande pandemi i Världen 2020.

En vernissage hölls i somras uppe på lokal 2.

Lokal 2 är uthyrd till en skönhetsklirik som specialiserat sig på plastikkirurgi.

Under verksamhetsåret har vissa av föreningens IT-system som används i styrelsearbetet, förändrats och bättre anpassats för styrelsens arbetsuppgifter.

- Ny e-posttjänst har köpts in som möjliggjort att samtliga styrelseledamöter samt medlemmar av valberedningen har fått sin personliga e-postadress med föreningens domännamn. Detta har underlättat kommunikationen inom styrelsen samt till externa parter.
- Webbhotelltjänst har köpts in och föreningens hemsida har byggts om under huven och lyfts in i webbhotellet. Detta är ett första steg mot ett mer långsiktigt arbete som pågår fortfarande, där tjänster och nya funktioner ska byggas in i hemsidan och som kan skraddarsys helt efter föreningens behov.
- Ytterligare en stor förändring är ett nytt ärendehanteringssystem har utvärderats och valts ut och nu används i styrelsearbetet fortlöpande. Applikationen är mycket användarvänlig. En stabil och pålitlig produkt. Applikation har också fördelen att man inte låser arbete/dokument till systemet utan man har full kontroll över allt material som läggs in.
- Videomötesverktyg Microsoft Team har installerats på alla styrelsemedlemmars datorer och samtliga styrelsemöten har numera som standard också videolänk för de medlemmar som inte kan/vill närvara fysiskt eller när styrelsemöten inte kan hållas på ett Coronasäkert sätt.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PM", "T.C", "CA", "SS.", "D", "AB", and "P.B."

**Föreningens resultat** är bättre 2020 jämfört med 2019, främst på grund av uppstart av förening 2019.

I resultatet för år 2020 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 på 3,8 Msek.

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

**Föreningen satsar** på att skapa värde för våra medlemmar. Under inledningen av 2020 har vi lagt om elavtalet till Boo Energi, sänkt vårt abonnemang för el avtal hos Ellivo.

Vidare satsar styrelsen på flertalet investeringar i fastigheten. Plastikkirurgi läkarcentral kommer att få ett lån på 875 tkr ex moms, det återbetalas under 24 månader med förhöjd hyra.

Eftersom föreningen har en bra räntenivå i förhållande till ekonomisk plan så görs stora besparingar på räntekostnaden. Från denna överlikviditet beslutade styrelsen att utnyttja 3 Mkr till extraamorteringar under året. Ytterligare 1,8 Mkr amorteras under Q1-2021 för att minska föreningens lån och på så sätt

stärka föreningens ekonomi och öka föreningens värde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Förråd cykelrum	40

#### Planerat underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m<sup>2</sup> per boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Portautomatik/porttelefoner	2021	170
OVK kontroll/ventilation	2021	120
5-års besiktning	2023	0
Automatiska dörröppnare	2021	100

## Förändring Eget kapital

	Förskott / insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	709 260 000	7 120 505	484 895	-949 718	-1 527 576	714 388 106
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			289 845	-289 845		
lansspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 527 576	1 527 576	
Upplåtelser						
Årets resultat					-1 241 263	-1 241 263
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>709 260 000</b>	<b>7 120 505</b>	<b>774 740</b>	<b>-2 767 139</b>	<b>-1 241 263</b>	<b>713 146 843</b>

Handwritten signatures and initials: PM, T.L., GA, and others.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018***
Nettoomsättning, Kkr	9 077	9 020	7 533
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 241	-1 528	-708
Soliditet, %	82,2	81,9	81,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	628	628
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 749	16 142	16 380
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	73 411	73 411	73 411
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,96	0,97	0,99
Fastighetens belåningsgrad, % **	17,7	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	2020	2019	2018***
Nettoomsättning	9 077	9 020	7 533
Driftskostnader	-3 289	-3484	-2446
Personalkostnader	-201	-179	-56
Övriga kostnader	-251	-266	-171
<b>Kassaflöde innan finansiella poster</b>	<b>5 336</b>	<b>5 091</b>	<b>4 860</b>
Räntor	-1 489	-1 546	-1 315
<b>Kassaflöde efter finansiella poster</b>	<b>3 847</b>	<b>3 545</b>	<b>3 545</b>
Amortering	-3 800	-2 300	-600
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>47</b>	<b>1 245</b>	<b>2 945</b>

\*\*\* 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	-2 767 139
Årets resultat	-1 241 263
	<hr/>
	-4 008 402
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	289 845
I ny räkning överföres	-4 298 247
	<hr/>
	-4 008 402

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:*  
 PM  
 TL CA  
 1003

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 076 657	9 019 563
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>9 076 657</b>	<b>9 019 563</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 288 777	-3 484 005
Övriga externa kostnader	4	-251 411	-266 054
Personalkostnader	5	-200 899	-179 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 087 790	-5 072 238
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 828 877</b>	<b>-9 001 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>247 780</b>	<b>18 188</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 489 043	-1 545 764
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 489 043</b>	<b>-1 545 764</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 241 263</b>	<b>-1 527 576</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 241 263</b>	<b>-1 527 576</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'JP', 'PM', 'T.C', 'GA', and 'S.' along with some illegible scribbles.

# BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	860 843 687	865 915 925
Inventarier, verktyg och installationer	7	217 094	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>861 060 781</b>	<b>865 915 925</b>

#### Summa anläggningstillgångar

861 060 781

865 915 925

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		412 689	0
Övriga fordringar	8	871 984	746 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	545 606	432 496
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 830 279</b>	<b>1 179 133</b>

#### Kassa och bank

4 952 504

5 577 134

#### Summa omsättningstillgångar

6 782 783

6 756 267

## SUMMA TILLGÅNGAR

867 843 564

872 672 192

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'PM', 'T.C.', and 'S.L.' along with a date '10/3'.



# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		716 380 505	716 380 505
Yttre fond		774 740	484 895
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>717 155 245</b>	<b>716 865 400</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 767 139	-949 718
Årets resultat		-1 241 263	-1 527 576
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 008 402</b>	<b>-2 477 294</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>713 146 843</b>	<b>714 388 106</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	68 000 000	155 160 000
Övriga skulder	11	346 580	234 717
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 346 580</b>	<b>155 394 717</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	84 160 000	800 000
Leverantörsskulder		118 298	187 309
Aktuell skatteskuld		196 370	314 290
Övriga skulder	12	169 697	315 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 705 776	1 272 697
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>86 350 141</b>	<b>2 889 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>867 843 564</b>	<b>872 672 192</b>

TR  
PM  
TL CA  
103  
SS

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	247 780	18 188
Avskrivningar	5 087 790	5 072 238
Erlagd ränta	-1 489 043	-1 545 764
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 846 527</b>	<b>3 544 662</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-412 689	3 469
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-238 457	14 717
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-69 011	-32 789
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	169 783	-646 751
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 296 153</b>	<b>2 883 308</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-232 646	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-232 646</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	111 863	0
Amortering långfristiga lån	-3 800 000	-2 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 688 137</b>	<b>-2 300 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-624 630</b>	<b>583 308</b>
Likvida medel vid årets början	5 577 134	4 993 826
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 952 504</b>	<b>5 577 134</b>

TR  
PM  
b  
GA  
SS  
TL

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

#### **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

Installationer 10 år

#### **Fastighetslån**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **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. 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.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter bostäder	6 064 840	6 067 775
	Intäkter elförbrukning bostäder	473 235	404 732
	Intäkter vattenförbrukning bostäder	287 752	345 568
	Årsavgifter bredband	356 570	356 905
	Hysesintäkter garage	620 766	598 850
	Hysesintäkter lokaler	983 347	971 436
	Rabatt lokaler	-108 298	0
	Garanti lokalintäkter Entreprenör	96 525	29 506
	Övriga lokalintäkter	205 487	203 022
	Erhållna statliga bidrag	44 963	0
	Övriga intäkter	51 470	41 769
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>9 076 657</b>	<b>9 019 563</b>

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel	246 238	240 532
	El	690 392	813 099
	Fjärrvärme	399 768	435 040
	Vatten	181 614	226 102
	Sophämtning	109 834	91 794
	Bredband	345 837	344 553
	Reparationer och underhåll	217 722	386 336
	Solceller	110 418	108 659
	Gemensamhetsanläggning	319 836	134 312
	Fastighetsförsäkring	117 378	100 245
	Fastighetskatt / fastighetsavgift	180 000	180 000
	Städ	132 276	126 037
	Övriga driftskostnader	237 464	297 296
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 288 777</b>	<b>3 484 005</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	159 857	140 330
	Revisionsarvode	24 031	22 536
	Konsultarvoden	16 342	24 393
	Kostnader för medlemsmöten	6 845	28 453
	Kontorsmaterial	634	16 949
	Övriga externa kostnader	43 702	33 393
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>251 411</b>	<b>266 054</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
GA PM  
TIL ER GA  
S.S. 7/2  
D

## NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	127 239	111 809
	Lön trädgårdsskötare	36 020	30 183
	Sociala avgifter	37 640	37 086
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>200 899</b>	<b>179 078</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	875 240 505	875 240 505
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	875 240 505	875 240 505
	Ingående avskrivningar	-9 324 580	-4 252 342
	Årets avskrivningar	-5 072 238	-5 072 238
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 396 818	-9 324 580
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>860 843 687</b>	<b>865 915 925</b>
	Redovisat värde byggnader	492 827 017	497 899 255
	Redovisat värde mark	368 016 670	368 016 670
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>860 843 687</b>	<b>865 915 925</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	467 000 000 269 200 000	467 000 000 269 200 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Årets anskaffningar	232 646	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>232 646</b>	<b>0</b>
	Årets avskrivningar	-15 552	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 552</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>217 094</b>	<b>0</b>

Not 8	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Beräknad investeringsmoms outhyrd lokal	688 818	688 818
	Skattekonto	183 166	48 559
	Övriga fordringar	0	9 260
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>871 984</b>	<b>746 637</b>

## NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Intäkter elförbrukning	238 716	154 280
	Intäkter vattenförbrukning	142 562	130 761
	Fastighetsförsäkring	99 332	83 903
	Ekonomisk förvaltning	35 942	34 527
	Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	29 054	29 025
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>545 606</b>	<b>432 496</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	3 200 000
	Amortering efter 5 år	68 000 000	151 960 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>68 000 000</b>	<b>155 160 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea	2021-03-01	0,89		34 000 000
Nordea	2022-03-01	1,23		34 000 000
Nordea	2023-03-01	1,52		34 000 000
Nordea	2021-03-02	0,29	200 000	14 400 000
Nordea	2021-03-02	0,24		35 760 000
<b>Summa</b>			<b>200 000</b>	<b>152 160 000</b>
<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-200 000</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-83 960 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>68 000 000</b>

Not 11	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Depositioner	346 580	234 717
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>346 580</b>	<b>234 717</b>

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Skuld Entreprenör	39 590	247 978
	Övriga skulder	130 107	67 095
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>169 697</b>	<b>315 073</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "T.L.", "K", "B", "PM", and other illegible marks.

## NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	905 284	722 191
	Upplupen räntekostnad	113 855	131 913
	Upplupen fjärrvärme	52 131	47 544
	Upplupen el	119 645	63 227
	Övriga upplupna kostnader	514 861	307 822
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 705 776</b>	<b>1 272 697</b>

### Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	158 860 000	158 860 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>158 860 000</b>	<b>158 860 000</b>

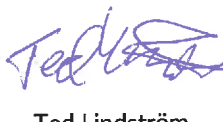
### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens lån med villkorsändringar mars 2021 har förlängts med nya villkor

Stockholm 2021-05-12



Per Bodfält



Ted Lindström



Patric Kindahl



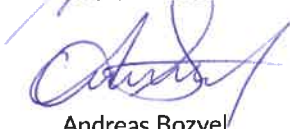
Sina Salahshor



Pardis Momeni



Giti Atarodi



Andreas Bozyel



Benny Flodström



Agneta Sändberg Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>17</sup>/<sub>5</sub> 2021.

BoRevision



Joakim Mattsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdals Kanal för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 16 april uttalar sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksdals Kanal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 17/15 2021

.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB