



Årsredovisning 2019

Brf Fredriksdals Brygga

Org. 769628-7932

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Hammarby Kaj 4, 120 32 Stockholm

info@fredriksdalsbrygga.se

www.fredriksdalsbrygga.se

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

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

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

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

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

Samtliga 104 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Restaurang (rekonstruktion sedan nov -19)	2022-10-31
Kontor (ny hyresgäst från mar -20)	2025-03-15
Hunddagis	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

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

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

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

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

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

Uppvärmning via ventilation samt vattenburet system till termostatreglerade radiatorer som uppvärms med fjärrvärme och bergvärme. Mekanisk till- och från luft med värmeåtervinning. Gemensamt el-abonnemang med undermätare för respektive lägenhet.

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

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

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

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna samt Sjöstadsföreningen Hammarby Sjöstad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 182 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 22. Antalet medlemmar som utträtt under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 181. Under året har det skett 14 överlåtelser. Styrelsen har under året medgivit att 6 lägenheter upplåtits i andrahand.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-06-03, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Fredrik Westin	ledamot/ordf.
Tomas Hilmo	ledamot/kassör
Ulla Åhs	ledamot/sekr.
Simon Nathanson	ledamot
Johan Wallberg	ledamot
Linda Nyström	suppleant
Mats Isenberg	suppleant
Manijeh Abbasi	suppleant
Elise Vikander	suppleant

Till **revisor** har KPMG valts.

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

Arvodet till styrelsen fastställdes av stämman till 124 000 kr exklusive sociala avgifter för året fram till och med ordinarie föreningsstämma 2020.

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

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

Händelser under räkenskapsåret

Under året har tvåårsbesiktning av byggentreprenaden utförts. Styrelsen beslutade att inhämta extern rådgivning och genomförde en förbesiktning i samarbete med Brf Fredriksdalskajen under februari 2019.

Vid tvåårsbesiktningen av lägenheterna och de allmänna utrymmena framkom ett antal fel, varav det vid årets slut kvarstår ett fåtal fel som ska åtgärdas under år 2020. Även när det gäller de tekniska installationerna och hyreslokalerna finns ett antal kvarstående brister.

Föreningen har under 2019 introducerat BoAppa som kommunikationskanal mellan föreningen och medlemmarna. Formell kommunikation med styrelsen sker även fortsättningsvis via vanlig post eller e-post.

Förra årets installation av brytskydd i förråd har haft en markant effekt och inga inbrott har skett i de utrymmen som fått de nya brytskydden. Planering har även skett för en

fortsatt installation under kommande år av brytskydd samt uppdatering av låssystem.

Förberedande arbete har även skett inför eventuella beslut år 2020 gällande fler el-laddplatser för bilar i garaget samt standardhöjning i våra fastigheters entréer.

Föreningens resultat för år 2019 uppgår till 703 Kkr, vilket är något bättre än resultatet för år 2018 som var 540 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost, förutom avskrivningarna, är räntekostnaden och den har under år 2019 varit lägre då lånets storlek har minskat till följd av genomförda amorteringar.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt

finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 4 100 Kkr vilket är lägre än förra årets amortering. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat samt aktiverade investeringar.

Årsavgifterna höjdes med 1% from 2019-07-01.

Planerat underhållsbehov. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m² per boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	534 945 000	8 797 858	710 545	-124 469	427 228	544 756 162
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			250 770	-250 770		
Balanseras i ny räkning				427 228	-427 228	
Årets resultat					703 386	703 386
Belopp vid årets utgång	534 945 000	8 797 858	961 315	51 989	703 386	545 459 548

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	8 938	8 665	6 947
Resultat efter finansiella poster, Kkr	703	540	335
Soliditet, %	81,7	81,2	80,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	635	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 326	14 817	15 863
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	63 996	63 996	63 996
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,96	0,92	0,97
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,0	18,5	19,7

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

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	51 989
Årets resultat	703 386
	755 375
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	250 770
I ny räkning överföres	504 605
	755 375

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 938 191	8 664 802
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 938 191	8 664 802
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 654 808	-2 665 063
Övriga externa kostnader	4	-173 446	-179 528
Personalkostnader	5	-213 244	-80 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 027 030	-4 021 716
Summa rörelsens kostnader		-7 068 528	-6 946 312
Rörelseresultat		1 869 663	1 718 490
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 166 277	-1 178 075
Summa finansiella poster		-1 166 277	-1 178 075
Resultat efter finansiella poster		703 386	540 415
Årets resultat		703 386	540 415

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	665 247 996	669 404 017
Inventarier, verktyg och installationer	7	177 216	0
Summa materiella anläggningstillgångar		665 425 212	669 404 017
Summa anläggningstillgångar		665 425 212	669 404 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		164 347	1 245
Övriga fordringar	8	394	381 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	193 272	129 845
Summa kortfristiga fordringar		358 013	512 922
Kassa och bank		1 982 514	1 233 685
Summa omsättningstillgångar		2 340 527	1 746 607
SUMMA TILLGÅNGAR		667 765 739	671 150 624

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	543 742 858	543 742 858
Yttre fond	961 315	710 545
Summa bundet eget kapital	544 704 173	544 453 403
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	51 989	-237 656
Årets resultat	703 386	540 415
Summa fritt eget kapital	755 375	302 759
Summa eget kapital	545 459 548	544 756 162
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	119 150 000	121 750 000
Summa långfristiga skulder	119 150 000	121 750 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	600 000	2 100 000
Leverantörsskulder	171 447	222 504
Aktuell skatteskuld	515 190	486 380
Övriga skulder	11 906 668	932 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 962 886	903 046
Summa kortfristiga skulder	3 156 191	4 644 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	667 765 739	671 150 624

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 869 663	1 718 490
Avskrivningar	4 027 030	4 021 716
Erlagd ränta	-1 166 277	-1 178 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 730 416	4 562 131
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-163 102	-737
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	318 011	3 315 435
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-51 057	-47 024
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	62 786	-2 943 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 897 054	4 886 220
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-134 305
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-48 225	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 225	-134 305
Finansieringsverksamheten		
Avsättning yttre fond, ersätts av Entreprenören	0	137 583
Amortering långfristiga lån	-4 100 000	-8 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 100 000	-8 612 417
Förändring av likvida medel	748 829	-3 860 502
Likvida medel vid årets början	1 233 685	5 094 187
Likvida medel vid årets slut	1 982 514	1 233 685

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnad 100 år

Installationer 15-50 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till yttre fond

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

Fastighetsskatt/avgift

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

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	5 337 977	5 268 274
	Hyror lokaler momspliktiga	1 601 327	1 575 130
	Hyror garage moms	932 372	918 593
	Årsavgifter kabel-tv och bredband	254 610	256 872
	Hyresrabatt lokaler	0	-95 792
	Intäkter vattenförbrukning	277 185	311 898
	Intäkter elförbrukning	445 039	350 198
	Intäkter värme	66 491	65 156
	Avgift andrahandsuthyrning	22 458	13 496
	Övriga intäkter	732	977
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 938 191	8 664 802

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	186 427	140 727
	Städning	78 867	86 369
	Snöröjning och sandning	30 355	0
	Hissbesiktning	3 872	3 744
	Bevakning och jour	21 157	-11 249
	Serviceavtal	31 929	27 581
	Förbrukningsmaterial	27 421	11 324
		<u>380 028</u>	<u>258 496</u>
	<i>Reparationer</i>		
	Gemensamma utrymmen	61 848	76 115
	Bostäder/ Lokaler	0	1 901
	Installationer	129 193	0
	Skador/klotter/sanering	0	4 862
		<u>191 041</u>	<u>82 878</u>
	<i>Taxebundna kostnader</i>		
	El	718 865	751 250
	Värme	545 255	578 599
	Vatten	-30 981	203 818
	Sophämtning	46 397	40 830
		<u>1 279 536</u>	<u>1 574 497</u>
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Försäkring	101 754	99 142
	Bredband/Kabel TV	247 227	224 131
	Fastighetsskatt/avgift	272 000	243 190
	Gemensamhetsanläggningar	134 372	164 115
	Övrigt	48 850	18 614
		<u>804 203</u>	<u>749 192</u>
	Summa driftkostnader	2 654 808	2 665 063
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 711	3 608
	Inkassokostnader avgifter och hyror	1 124	430
	Revisionsarvode	18 138	3 732
	Styrelseomkostnader	0	6 608
	Ekonomisk förvaltning	118 403	110 413
	Administration	10 399	1 300
	Konsultarvode och advokatkostnader	1 638	39 564
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	0
	Fritids- och trivselkostnader	869	576
	Övriga externa kostnader	13 614	13 297
	Summa övriga externa kostnader	<u>173 446</u>	<u>179 528</u>
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	125 788	60 880
	Löner	39 000	0
	Sociala avgifter	48 456	19 125
	Summa personalkostnader	<u>213 244</u>	<u>80 005</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	676 777 163	676 642 858
	Årets anskaffningar	0	134 305
	Omklassificeringar	-134 305	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 642 858	676 777 163
	Ingående avskrivningar	-7 373 146	-3 351 430
	Omklassificeringar	2 686	0
	Årets avskrivningar	-4 024 402	-4 021 716
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 394 862	-7 373 146
	Utgående redovisat värde	665 247 996	669 404 017
	Redovisat värde byggnader	390 776 784	394 932 805
	Redovisat värde mark	274 471 212	274 471 212
	Summa redovisat värde	665 247 996	669 404 017

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	445 200 000	343 319 000
varav mark:	206 600 000	139 319 000

Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Årets anskaffningar	48 225	0
	Omklassificeringar	134 305	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 530	0
	Omklassificeringar	-2 686	0
	Årets avskrivningar	-2 628	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 314	0
	Utgående redovisat värde	177 216	0

Not 8	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	394	243 269
	Avräkning Entreprenör	0	138 563
	Summa övriga fordringar	394	381 832

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Intäkter elförbrukning	27 135	39 765
	Intäkter vattenförbrukning	7 290	5 702
	Fastighetsförsäkring	82 656	74 001
	Ekonomisk förvaltning	28 189	27 502
	Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	48 002	-17 125
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 272	129 845

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 400 000	2 400 000
	Amortering efter 5 år	116 750 000	119 350 000
	Summa långfristiga skulder	119 150 000	121 750 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2021-07-28	0,62	600 000	29 750 000
SEB	2020-03-28	0,85		30 000 000
SEB	2021-03-28	1,09		30 000 000
SEB	2022-03-28	1,28		30 000 000
Summa			600 000	119 750 000
Avgår kortfristig del				600 000
Summa långfristiga skulder				119 150 000

NOTER

Not 11 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner hyresgäster	794 900	794 900
Momsavräkning	111 768	135 129
Skuld till förvaltare	0	2 503
Summa övriga kortfristiga skulder	906 668	932 532

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	600 077	512 059
Upplupen räntekostnad	11 859	14 556
Upplupna driftkostnader	117 487	261 856
Upplupna arvoden inkl soc avg	162 960	80 005
Övriga upplupna kostnader	70 503	34 570
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	962 886	903 046

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	132 900 000	132 900 000
Summa ställda säkerheter	132 900 000	132 900 000

Not 14 Händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-05-07

Fredrik Westin

Johan Wallberg

Tomas Hilmo

Ulla Åhs

Simon Nathansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2020.

KPMG

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Solna den 13/5 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557429191075

Dokument

ÅR 2019 Brf Fredriksdals Brygga Org 769628-7932
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2020-05-06 15:33:01 CEST (+0200) av Simon
Nathanson (SN1)
Färdigställt 2020-05-07 08:02:17 CEST (+0200)

Initierare

Simon Nathanson (SN1)
info@fredriksdalsbrygga.se

Signerande parter

Tomas Hilmo (TH)
Brf Fredriksdalsbrygga
Personnummer 6003200059
tomas@hilmo.com
+46705667820



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Hilmo"
Signerade 2020-05-06 16:25:09 CEST (+0200)

Fredrik Westin (FW)
Brf Fredriksdalsbrygga
Personnummer 6501080292
fredrik@westinmail.se
+46704184959



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Andreas Westin"
Signerade 2020-05-06 21:15:16 CEST (+0200)

Ulla Åhs (UÅ)
Brf Fredriksdalsbrygga
Personnummer 4302260064
ahsulla@gmail.com
+46703710649



Johan Wallberg (JW)
Brf Fredriksdalsbrygga
Personnummer 7909276938
wallberg.j@gmail.com
+46709305565



Verifikat

Transaktion 09222115557429191075



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA ÅHS"

Signerade 2020-05-07 08:02:17 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WALLBERG"

Signerade 2020-05-06 20:22:47 CEST (+0200)

Simon Nathanson (SN2)

Brf Fredriksdalsbrygga

Personnummer 6008061191

simon.nathanson@gmail.com

+46705525209



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON NATHANSON"

Signerade 2020-05-06 15:34:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

