

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fredriksdals Brygga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Fredriksdal 12 belägen i Södra Hammarbyhamnen, med adresserna Hammarby Kaj 4, 6 och 8 samt Fredriksdalsgatan 1,3,5,7,9, och 11. Postort är 120 32 Stockholm.

Bebyggelsen utgörs av fyra huskroppar formade som timglas. Varje byggnad består av åtta våningsplan varav vissa av dem är i suterräng. Byggnaderna inrymmer 104 lägenheter samt 3-4 lokaler beroende på uppdelning. Under innergården finns ett garage, som utnyttjas gemensamt med Brf Fredriksdalskajen, som äger grannfastigheten Fredriksdal 10.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen förvärvade fastigheten och entreprenadkontrakt från Fastighetsbolaget Timglashusen samt del i samfällighet.

Föreningen erhöll lagfart den 1 december 2015 för fastigheten Fredriksdal 12.

Entreprenaden godkändes den 15 februari 2017 och från den 1 mars belöper intäkter och kostnader på föreningen. Vid årsstämman 30 juni tillträdde en styrelse bestående av bostadsrättsinnehavare.

Föreningens förvaltning

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas något i enlighet med den ekonomiska planen.
- Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen

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

Fredrik Westin	Ordförande
Ulla Åhs	Sekreterare
Tomas Hilmo	Kassör
Lennart Nyberg	Ledamot
Markus Åberg	Ledamot

Cao Cao	Suppleant
Andrew Jarder	Suppleant
Simon Nathanson	Suppleant
Rolf Östman	Suppleant

Avflyttad 2017-12-31

Arvode till styrelsen

Stämman beslutade att arvode till styrelsen utgår med 60 000 kr inklusive sociala avgifter per år fram till och med ordinarie föreningsstämma 2018.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Maria Edberg	
Marcus Lindahl	
Helena Westin	Sammanställande
Hamid Zarghampour	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. Frågan om ansvarsfrihet för den avgående styrelsen bordlades till ordinarie fortsatt stämma.

Fortsatt ordinarie föreningsstämma hölls 2017-07-13. Fortsatt stämma behandlade frågan om ansvarsfrihet för den avgående styrelsen. Ansvarsfrihet beviljades inte.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Mer information finns på www.bostadsratterna.se

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fredriksdal 12	2015	Stockholm

Fastigheten urholkar fastigheten Enskede Gård 1:1.

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

Uppvärmning och energi

Uppvärmning via ventilation samt vattenburet system till termostaterade radiatorer som uppvärms med fjärrvärme och bergvärme. Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Gemensamt el-abonnemang med undermätare för respektive lägenhet.

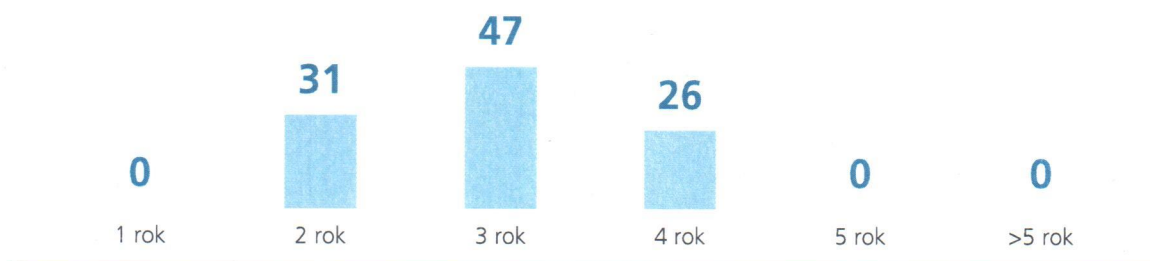
Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2016 och består av 4 flerbostadshus. Värdeåret är 2016. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 220 m², varav 8 359 m² utgör lägenhetsyta och 861 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 104 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	620 m ²	2022-10-31
Kontor	85 m ²	2020-10-31
Hunddagis	151 m ²	2021-12-31

Teknisk status

Garantitid för entreprenaden löper fram till 15 november 2021. 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.

Tvåårsbesiktning kommer att utföras under hösten 2018. Besiktningen är kopplad till Skanskas entreprenad och omfattar alla lägenheter och fastighetens tekniska system och byggnadsdelar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med leverantörer avseende ekonomisk förvaltning samt teknisk förvaltning och fastighetsskötsel enligt nedan.

Leverantör	Avtal
Agenta Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning (fr.o.m. 2018-01-01)
Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning (t.o.m. 2017-12-31, inkl. årsbokslut)
Etcon Fastighetsteknik AB	Teknisk och administrativ förvaltning
Sjöstadsbo AB	Hyresavtal avseende garage (löper till 2026-12-31)

Inflyttning

Inflyttning i bostadsrättslägenheterna har ägt rum under perioden september 2016 till och med januari 2017.

Parkering

I det gemensamma garaget finns 147 stycken bilparkeringar och 17 stycken MC-parkeringar av vilka föreningen förfogar över 54 stycken bilparkeringar och 7 stycken MC-parkeringar. 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.

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 drivs idag av separat garageoperatör, Parkman.

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.

Delägare i en gemensamhetsanläggning ska enligt Lagen om förvaltning av samfälligheter gemensamt förvalta anläggningarna i enlighet med upprättat avtal om delägarförvaltning mellan Parterna.

Övrig information

Information om föreningen och boende samt kontakt med föreningens medlemmar sker via föreningens hemsida på adressen www.fredriksdalsbrygga.se. Föreningen kontaktar medlemmarna via maillista där medlemmar måste anmäla sig. Information om detta finns tillgänglig på hemsidan. Medlemmar är själva ansvarig för att ange aktuell e-postadress till styrelsen.

Föreningens ekonomi

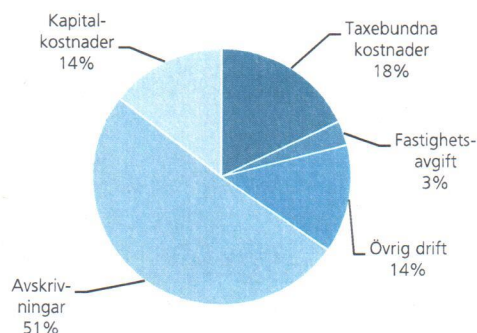
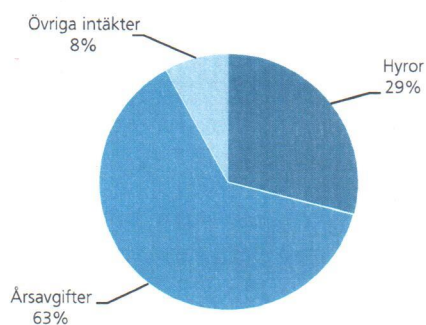
Föreningen följer under uppstartsperioden kostnadsmässigt den ekonomiska planen. Räntan på lånen har varit lägre än de som använts i den ekonomiska planen. Under garantitiden planeras inga större underhållsåtgärder utöver de som anges i ekonomisk plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017 *)	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 298 485	1 311 337
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 949 192	0
Finansiella intäkter	1 224	0
Minskning långa fordringar	0	500 000
Minskning kortfristiga fordringar	0	113 497
Medlemsinsatser	95 220 592	435 148 641
Ökning av långfristiga skulder	74 360 155	0
	176 531 163	435 762 138
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 300 328	0
Finansiella kostnader	963 352	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	82 608 369	137 283 944
Ökning av kortfristiga fordringar	2 649 458	0
Minskning av långfristiga skulder	0	286 105 874
Minskning av kortfristiga skulder	88 213 954	8 385 172
	176 735 461	431 774 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 094 187	5 298 485
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-204 298	3 987 148

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

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutmöte mellan Skanska/Sjöstadsbo ägde rum den 15 februari 2017. Entreprenaden godkändes av den "byggande styrelsen". Garantitiden från entreprenören går ut den 15 november 2021.

Den byggande styrelsen lämnade sitt uppdrag vid ordinarie årsstämma 2017-05-30 och ersattes av ledamöter utsedda av de boende. Frågan om ansvarsfrihet för den avgående styrelsen bordlades och hänsköts till fortsatt ordinarie stämma 2017-07-13, då ansvarsfrihet inte beviljades.

Den nya styrelsen har under året genomfört ett flertal möten med representanter för Skanska och den byggande styrelsen i syfte att överta det löpande ansvaret för föreningen. Teknisk samt ekonomisk överlämning har genomförts där bland annat bygghandlingar, dokumentation samt avtal har överlämnats till föreningen från Skanska och den byggande styrelsen.

Brister i skalskydd, lås och passagesystem har framkommit och åtgärdsplan utarbetas. De boende i föreningen har drabbats av inbrott. Styrelsen avser att pröva om kostnader bland annat för detta ska ingå i entreprenaden eller om föreningen måste bekosta åtgärder för förbättrad säkerhet.

Föreningen har under året påbörjat ett formellt samarbete med Brf Fredriksdalskajen avseende förvaltning av de gemensamhetsanläggningar, innergården respektive garaget, som ägs tillsammans.

Samtliga föreningens hyreslokaler har under året hyrts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 104 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 179

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 176

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017 *)	2016	2014-2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	524	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 459	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 863	6 967	41 195
Elkostnad/m ² totalyta	50	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	44	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	0	0
Soliditet (%)	80	75	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	335	0	0
Nettoomsättning (tkr)	6 947	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 359 m² bostäder och 861 m² lokaler.

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

80
M

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	543 742 858	95 220 592	0	448 522 266
Fond för yttre underhåll	250 770	250 770	0	0
S:a bundet eget kapital	543 993 628	95 471 362	0	448 522 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-250 770	-250 770	0	0
Årets resultat	335 306	335 306	0	0
S:a fritt eget kapital	84 536	84 536	0	0
S:a eget kapital	544 078 164	95 555 898	0	448 522 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	335 306
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 770
summa balanserat resultat	84 536

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-209 005
att i ny räkning överförs	-124 469

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017 *)	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 947 211	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 981	0
Summa rörelseintäkter		6 949 192	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 915 813	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 642	0
Personalkostnader	Not 6	-77 873	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 351 430	0
Summa rörelsekostnader		-5 651 758	0
RÖRELSERESULTAT		1 297 434	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 224	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-963 352	0
Summa finansiella poster		-962 128	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		335 306	0
ÅRETS RESULTAT		335 306	0

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

Handwritten signature or mark.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	673 291 428	222 639 733
Pågående byggnation	Not 9	0	371 394 756
Summa materiella anläggningstillgångar		673 291 428	594 034 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		673 291 428	594 034 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		508	267 843
Övriga fordringar	Not 10	2 931 019	910 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	896 093	0
Summa kortfristiga fordringar		3 827 620	1 178 162
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 094 187	5 298 485
Summa kassa och bank		5 094 187	5 298 485
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 921 807	6 476 647
SUMMA TILLGÅNGAR		682 213 235	600 511 136

32
M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		543 742 858	448 522 266
Fond för yttre underhåll	Not 12	250 770	0

Summa bundet eget kapital **543 993 628** **448 522 266**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-250 770	0
Årets resultat		335 306	0

Summa fritt eget kapital **84 536** **0**

SUMMA EGET KAPITAL

544 078 164 **448 522 266**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Byggnadskreditiv	Not 13	0	58 239 845
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	132 000 000	0

Summa långfristiga skulder **132 000 000** **58 239 845**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	600 000	0
Leverantörsskulder		269 528	2 744 324
Skatteskulder		1 253 891	939 676
Övriga skulder		2 840 595	90 065 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 171 057	0

Summa kortfristiga skulder **6 135 071** **93 749 025**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

682 213 235 **600 511 136**

Handwritten signature

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017
Byggnader	100 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	4 382 325	0
	Hyror lokaler momspliktiga	1 256 056	0
	Hyror garage moms	754 182	0
	Kabel-TV intäkter	57 400	0
	Bredbandsintäkter	155 950	0
	Hysesrabatt	-197 604	0
	Vattenintäkter	18 867	0
	Varmvattenintäkter	186 345	0
	Elintäkter	249 594	0
	Värmeintäkter	37 642	0
	Serviceavgifter	3 289	0
	Överlåtelse/pantsättning	29 159	0
	Avgift andrahandsuthyrning	13 892	0
	Öresutjämning	113	0
		6 947 211	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	1 981	0
		1 981	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	44 681	0
	Städning entreprenad	55 671	0
	Städning enligt beställning	1 090	0
	Hissbesiktning	8 446	0
	Bevakning	86 462	0
	Sophantering	4 281	0
	Serviceavtal	47 670	0
	Förbrukningsmateriel	15 713	0
		264 014	0
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	11 665	0
	Sophantering/återvinning	2 017	0
	Lås	523	0
	Elinstallationer	3 505	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 165	0
		26 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	458 301	0
	Värme	403 409	0
	Vatten	291 271	0
	Sophämtning/renhållning	26 905	0
		1 179 886	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 735	0
	Bredband	217 645	0
		242 380	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	202 658	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 915 813	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	1 258	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	0
	Styrelseomkostnader	1 610	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 093	0
	Förvaltningsarvode	201 797	0
	Administration	40 489	0
	Konsultarvode	16 720	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 400	0
		306 642	0

20
M

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	0
	Löner	13 600	0
	Sociala kostnader	4 273	0
		77 873	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 351 430	0
		3 351 430	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	222 639 733	222 540 483
	Nyanskaffningar	454 003 125	99 250
	Utgående anskaffningsvärde	676 642 858	222 639 733
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 351 430	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 351 430	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	673 291 428	222 639 733
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	274 471 212	222 639 733
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	204 000 000	95 600 000
	Taxeringsvärde mark	139 319 000	139 319 000
		343 319 000	234 919 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	319 000 000	225 000 000
	Lokaler	24 319 000	9 919 000
		343 319 000	234 919 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	0	371 394 756
		0	371 394 756

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	-1 137	0
	Momsavräkning	1 974 383	0
	Avräkning övrigt	957 773	696 318
		2 931 019	696 318

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	74 204	0
	Upplupna avg/hyresinkomster	821 889	0
		896 093	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	250 770	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	250 770	0

Not 13	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit		0	450 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp		0	58 239 845
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med		0	0

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	SEB	0,330 %	42 600 000	0	2018-03-28
	SEB	0,850 %	30 000 000	0	2020-03-28
	SEB	1,090 %	30 000 000	0	2021-03-28
	SEB	1,280 %	30 000 000	0	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		132 600 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	0	
			132 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 129 450 000 kr.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
--------	--	------------	------------

Fastighetsinteckningar	132 900 000	0
------------------------	-------------	---

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
--------	---	------------	------------

Serviceavtal	9 480	0
Städning entreprenad	5 593	0
El	72 634	0
Värme	80 766	0
Vatten	65 240	0
Sophämtning	6 938	0
Extern revisor	35 000	0
Arvoden, Löner och sociala avgifter	77 873	0
Förvaltningsarvode	13 914	0
Diverse	6 981	0
Ränta	305 395	0
Avgifter och hyror	482 350	0
Vidarefakturerings	8 892	0
	1 171 057	0

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
--------	--------------------------------------

Vår hyresgäst Pane Fresco har påbörjat byggnation av restauranglokal som beräknas öppna under sommaren.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 / 6 2018



Fredrik Westin
Ordförande



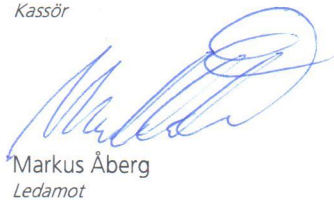
Ulla Åhs
Sekreterare



Tomas Hilmo
Kassör



Lennart Nyberg
Ledamot



Markus Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 6 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredriksdals Brygga för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisorssed 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 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fredriksdals Brygga för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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 fortlopande 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 överträdelser 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.

Solna den 11 juni 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor