

Årsredovisning 2025

Brf Fredriksdalskajen

769627-5853



 HkmU-wBqbg-H1NLbDr5-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredriksdal 10	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Fastigheten bebyggdes 2014-2016 och består av 1 flerbostadshus.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fredriksdal 10 på adressen Hammarby Allé 11 i STOCKHOLM. .

Föreningen har 178 bostadsrätter om totalt 14 021 kvm och 10 lokaler om 743 kvm. I föreningen finns ett garage på 2 590 kvm.

Lägenhetsfördelning;

72 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

44 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Ralph Löfdahl	Ordförande
Ingela Roos af Hjelmsäter	Ledamot
Natalie Rabizadeh	Ledamot
Sophia Antoniou	Ledamot
Torsten Lindström	Ledamot
Elina Berntsson	Suppleant
Hanna Mermoon	Suppleant
Mikael Knutsson	Suppleant
Paolo Vacirca	Suppleant

Valberedning

Maria Berengueo Skott
Sissela Ström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Avfall, fettavskiljare, vatten	Stockholm Vatten
Besiktning av hissar	KIWA
Bredband, tv, telefoni	Ownit Bredband AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Fortum
Elnät	Elevio
Fjärrvärme och fjärrkyla	Stockholm exergi
Förvaltning av garaget	Sjöstadsbo
Gården	Svensk Utemiljö
Hyra entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Mättjänster	EcoGuard
Skötsel av elbilsanläggning	Aneo
Skötsel och tillsyn av hissar	KONE
Sopsugsystem	Envac
Städning	Partners in Grime
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Vice Vård	Estimera Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

2025 präglades av att de utmaningar som varit för föreningen fått sin lösning eller är nära att lösas.

Efter att plattor fallit från fasaden våren 2022 slöts hösten 2023 resp. våren 2024 överenskommelser mellan föreningen, Sjöstadsbo och Skanska som innebar att Skanska, på Skanskas bekostnad, inledde byte av fasaden. Problemen med fasaden har under åren påverkat såväl medlemmar som lokalhyresgäster. Det är därför positivt att projektet nu är i sin slutfas och slutbesiktning planeras till januari 2026. Efter slutbesiktningen träder ny fasadgaranti i kraft.

I januari 2025 ingick föreningen med Skanska en överenskommelse avseende merparten av kvarstående garantibesiktningssanmärkningar. Två kvarvarande garantipunkter återstår. Fuktproblem på gårdssidan samt imma i en del lägenheter. Återstående punkter beräknas lösas av Skanska i början av 2026.

Vid föreningens ordinarie stämma den 13 maj 2025 fastställdes nya stadgar. De nya stadgarna innebär en modernisering samt anpassning till rådande lagstiftning. Hänvisningar till villkor gällande under byggtiden togs bort.

Under året har ett uppskattat grovsoprum öppnats i fastigheten. En ny organisation med frivilliga soprumsvårdar har etablerats och bedöms fungera väl för att bidra till en trivsamt miljö i fastigheten. Under året har vissa estetiska och praktiska åtgärder vidtagits, tex nya mattor i hissarna.

From 3 november 2025 sköts driften, efter genomförd upphandling och intagna offerter från flera aktörer, av föreningens elbilsanläggning av extern entreprenör. Anläggningen ägs även framledes av föreningen. Avgiften för elbilsladdning justerades så att föreningen har bättre täckning för sina kostnader. Elbilsförare har även fortsatt tillgång till laddning till jämfört med "på stan" konkurrenskraftigt pris. Förhoppningen är att elbilsförarna också med den nya ordningen ska få bättre service än tidigare.

Under november 2025 genomfördes lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll, kontroll av luftflöden i fastigheten). Det blev några mindre anmärkningar som kommer åtgärdas i början av 2026.

Styrelsen eftersträvar tät och transparent information till medlemmarna. Modellen med adjungerade för att aktivera fler medlemmar i föreningens arbete fortsätter. Styrelsen antog i december 2025 en arbetsordning för sitt arbete, där tidigare antagna rutiner inarbetats samt vissa nya regler fastställts. Inför 2026 har föreningen ansökt om medlemskap i Sjöstadsföreningen.

Överläggningar med grannföreningen Brf Fredriksdals Brygga, som föreningen har gemensamhetsanläggningar med, har regelbundet hållits under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter att styrelsen 2023 och 2024 fattade beslut om såväl löpande ekonomiska rutiner som finans- och lånepolicy har budgeten även under 2025 hållits.

Under året fallerade en lokalhyresgäst att fullgöra sina skyldigheter i förhållande till föreningen och en överenskommelse ingicks sedermera med hyresgästen som lämnade lokalen och återlämnade den till föreningen. Vid årsskiftet 2025 - 2026 står nämnda lokal tom. Styrelsen har beslutat att bygga om lokalen till kontor för att få tillgång till en bredare hyresmarknad och finna en lokalhyresgäst med bevisad förmåga att klara sina åtaganden.

Under året kom efter dom i Högsta Förvaltningsdomstolen nya momsregler varvid styrelsen hos Skatteverket ansökte om återbetalning av viss moms för åren 2019 - 2025. Skatteverket medgav detta, vilket innebar en förstärkning av kassaflödet. De nya momsreglerna medför också att föreningen 2026 får behålla mer av sina pengar än tidigare.

Föreningens kassaflöde är fortsatt gott. I enlighet med finans- och lånepolicyn amorterades vid låneomläggningen i januari 2025 sju miljoner kronor, vilka härrörde från kassaflödet 2024 och som nämdes i årsredovisningen för 2024. I december 2025 sattes ett annat av föreningens lån om, efter att föreningen tagit in offerter från ett flertal konkurrerande banker i syfte att välja lägsta pris och därmed främja lägsta möjliga löpande kostnad för föreningen. Eftersom kassaflödet gynnats av såväl ovan nämnd momsåterbetalning som av att beslutad budget hållits amorterades i december 2025 tio miljoner kronor. De sammantagna amorteringarna under året medför, utöver att föreningen i enlighet med regelverket har ett långsiktigt sparande, på kort sikt lägre kostnader till gagn för framtida resultat och kassaflöde. Som framgår av nyckeltalen i denna årsredovisning har föreningen därmed också lägre skuld och lägre räntekänslighet än tidigare. Under 2026 och därefter kommer delar av den årsvisa amorteringen att ske löpande.

Långtidsbudget har under året antagits och kommer under kommande år att löpande uppdateras.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Garaget, som är en samfällighetsanläggning med grannföreningen, har sedan byggtiden varit uthyrt till Sjöstadsbo som i sin tur anlitat Parkman för driften. Avtalet har under 2025 sagts upp av föreningarna och löper ut den sista december 2026. Upphandling av ny entreprenör för att sköta garaget from 2027 har inletts.

Övriga uppgifter

Det är styrelsens bedömning att föreningen under 2025 i alla väsentliga delar fått en förbättrad situation inför framtiden. Slutförandet av fasaden liksom garantibesiktningsanmärkningarna, de vidtagna åtgärderna för långsiktigt hållbar ekonomi, antagande av nya stadgar samt övriga under året beslutade åtgärder har sammantaget stärkt föreningens förutsättningar inför framtiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 293 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 296 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelse.

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

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 547 543	15 608 258	16 223 882	14 844 686
Resultat efter fin. poster	1 939 040	-1 899 278	-1 074 116	-1 045 463
Soliditet (%)	85	83	83	83
Yttre fond	420 630	420 630	-	420 630
Taxeringsvärde	820 200 000	916 800 000	916 800 000	916 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	933	829	818	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,0	73,0	67,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 198	11 411	11 411	12 124
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 240	9 219	9 219	9 795
Sparande / kvm totalyta, kr	501	308	321	377
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	95	127	122
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	62	64	75	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	18	14	16	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	173	218	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	1,91	1,08	0,98
Räntekänslighet (%)	10,94	13,77	13,96	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 345 094 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	825 615 000	-	-	825 615 000
Upplåtelseavgifter	11 461 143	-	-	11 461 143
Fond, yttre underhåll	420 630	-	-	420 630
Balanserat resultat	-6 937 486	-1 899 278	-	-8 836 764
Årets resultat	-1 899 278	1 899 278	1 939 040	1 939 040
Eget kapital	828 660 009	0	1 939 040	830 599 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 836 764
Årets resultat	1 939 040
Totalt	-6 897 724

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	420 630
Att från yttre fond i anspråk ta	-79 330
Balanseras i ny räkning	-7 239 024
	-6 897 724

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 547 543	15 608 256
Övriga rörelseintäkter	3	2 254 789	306 871
Summa rörelseintäkter		19 802 331	15 915 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 789 842	-7 229 909
Övriga externa kostnader	9	-678 774	-638 148
Personalkostnader	10	-422 135	-410 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 638 556	-6 638 556
Övriga rörelsekostnader		-37 600	0
Summa rörelsekostnader		-14 566 907	-14 916 909
RÖRELSERESULTAT		5 235 425	998 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		184 756	169 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 481 141	-3 066 799
Summa finansiella poster		-3 296 385	-2 897 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 939 040	-1 899 278
ÅRETS RESULTAT		1 939 040	-1 899 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	973 929 111	980 567 667
Summa materiella anläggningstillgångar		973 929 111	980 567 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		973 929 111	980 567 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		417 759	610 370
Övriga fordringar	12	471 849	383 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	421 018	283 178
Summa kortfristiga fordringar		1 310 626	1 277 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 765 879	11 578 150
Summa kassa och bank		2 765 879	11 578 150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 076 505	12 855 579
SUMMA TILLGÅNGAR		978 005 617	993 423 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		837 076 143	837 076 143
Fond för yttre underhåll		420 630	420 630
Summa bundet eget kapital		837 496 773	837 496 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 836 764	-6 937 486
Årets resultat		1 939 040	-1 899 278
Summa fritt eget kapital		-6 897 724	-8 836 764
SUMMA EGET KAPITAL		830 599 049	828 660 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	114 500 000	65 000 000
Övriga långfristiga skulder		499 032	535 800
Summa långfristiga skulder		114 999 032	65 535 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	28 500 000	95 000 000
Leverantörsskulder		547 541	596 665
Skatteskulder		750 000	736 000
Övriga kortfristiga skulder		279 804	410 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 330 191	2 484 193
Summa kortfristiga skulder		32 407 536	99 227 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		978 005 617	993 423 246

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 235 425	998 219
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 638 556	6 638 556
	11 873 981	7 636 775
Erhållen ränta	184 756	169 303
Erlagd ränta	-3 677 727	-2 780 562
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 381 010	5 025 515
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 197	882 671
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-123 315	-245 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 224 497	5 663 027
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-17 000 000	0
Depositioner	-36 768	54 535
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-17 036 768	54 535
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 812 271	5 717 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 578 150	5 860 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 765 879	11 578 150

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredriksdalskajen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	11 414 100	9 900 041
Övriga årsavgifter	0	-273 438
Hysesintäkter, lokaler	1 924 421	1 898 429
Hysesintäkter, garage	1 755 804	1 729 848
Kabeltv/Bredband	316 128	366 858
Övriga intäkter	468 815	440 024
Vatten	517 387	451 952
Vatten/värmeintäkter	19 382	34 714
El	845 944	795 174
El Laddstolpar	100 043	97 609
Värme	49 953	50 909
Pant/Överlåtelse	73 005	54 920
Andrahandsuthyrning	62 561	61 216
Summa	17 547 543	15 608 256

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	69 277	67 076
Vidarefakturerings	202 025	157 767
Försäkringsersättning	0	82 028
Återvunnen moms	1 983 487	0
Summa	2 254 789	306 871

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerings	140 190	191 715
Fastighetsskötsel	849 409	623 934
Besiktning och service	207 458	245 676
Städning	291 847	290 638
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	130 000	0
Yttre skötsel	128 306	99 132
Snöskottning	12 826	21 067
Mattvätt	37 461	65 993
Summa	1 797 496	1 538 155

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	503 697	663 227
Summa	503 697	663 227

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	118 100	412 302
Planerat underhåll av lokaler	0	140 906
Planerat underhåll installationer	0	56 710
Summa	118 100	609 918

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 588 871	1 649 499
Uppvärmning	1 083 568	1 111 146
Kyla	45 803	57 819
Vatten	319 592	245 302
Sophämtning	316 810	372 655
Summa	3 354 644	3 436 421

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	255 780	227 651
Självrisker	0	25 093
Serviceavtal mättjänster	49 752	47 776
Kabel-TV	328 373	313 669
Fastighetsskatt	382 000	368 000
Summa	1 015 905	982 189

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Laddstolpar	3 532	0
Gemensamhetsanläggning	113 746	111 436
Förbrukningsmaterial	10 121	22 353
Övriga förvaltningskostnader	225 029	142 410
Revisionsarvoden	29 563	37 435
Ekonomisk förvaltning	187 464	177 017
Pant/Överlåtelse	77 415	54 920
Konsultkostnader	31 904	92 577
Summa	678 774	638 148

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	331 500	314 300
Sociala avgifter	90 635	95 995
Summa	422 135	410 295

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 033 676 143	1 033 676 143
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 033 676 143	1 033 676 143
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 108 476	-46 469 920
Årets avskrivning	-6 638 556	-6 638 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 747 032	-53 108 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	973 929 111	980 567 667
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>369 820 066</i>	<i>369 820 066</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	491 000 000	511 000 000
Taxeringsvärde mark	329 200 000	405 800 000
Summa	820 200 000	916 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	466 959	375 783
Övriga fordringar	4 890	8 097
Summa	471 849	383 880

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 155	17 523
Försäkringspremier	196 673	190 224
Kabel-TV	27 480	26 203
Förvaltning	49 710	49 228
Summa	421 018	283 178

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2029-12-30	3,04 %	35 000 000	45 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2028-12-30	2,96 %	40 000 000	40 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,11 %	25 000 000	25 000 000
Swedbank Hypotek AB	2028-01-25	2,47 %	43 000 000	50 000 000
Summa			143 000 000	160 000 000
Varav kortfristig del			28 500 000	95 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 125 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	522 716	511 840
El	174 332	199 308
Uppvärmning	137 787	134 757
Utgiftsräntor	103 838	300 424
Vatten	34 643	29 326
Förutbetalda avgifter/hyror	1 356 875	1 308 538
Summa	2 330 191	2 484 193

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	196 600 000	196 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2026 har styrelsen antagit en årsbudget som även fortsättningsvis fordrar att antagna rutiner följs. 1 januari 2026 höjs avgiften för bostadsrättshavarna med 4% för att täcka föreningens kostnader.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Stockholm

Ralph Löfdahl
Ordförande

Ingela Roos af Hjelmsäter
Ledamot

Natalie Rabizadeh
Ledamot

Sophia Antoniou
Ledamot

Torsten Lindström
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 16:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.03.2026 11:54

DOCUMENT ID:

H1NLbDr5-x

ENVELOPE ID:

HkmU-wBqbg-H1NLbDr5-x

DOCUMENT NAME:

Brf Fredriksdalskajen, 769627-5853 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

51d9af465dab183716a471ec54eba4ba33a39164265acc578fa9c38b34fb8ace2ad397a3161a38862fa93bda4c75e559a1aafe387dbdc50e92c2a06340fb6716

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingela Marie Roos af Hjelmsäter ingela.roosafhjelsater@fredriksdalskajen.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:07 16.03.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.43.169
2. Josef Torsten Lindström torsten.lindstrom@fredriksdalskajen.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:19 16.03.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.43.193
3. SOPHIA ANTONIOU sophia.antoniou@fredriksdalskajen.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 14:07 16.03.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.73
4. Ralph Herman Löfdahl ralph.lofdahl@fredriksdalskajen.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 16:02 16.03.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.43.130
5. Natalie Rabizadeh natalierabizadeh@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:55 17.03.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.88.83
6. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 16:41 18.03.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.145

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalskajen för År 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalskajen för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 16:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.03.2026 11:54

DOCUMENT ID:

SkWE8bvHcWI

ENVELOPE ID:

r1VLWPr9be-SkWE8bvHcWI

DOCUMENT NAME:

RB, Brf Fredriksdalskajen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

bd7c4bc80281441324f1545be6d63e020319902b8b73a
27ebc1b6e847b3c4e37ee5ae69acaefc5db5e7dec7a14a
16ba08ca61b024e16eeb511222dcbd15814f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	18.03.2026 16:41	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	18.03.2026 16:40	Low	IP: 208.56.29.145

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed