

# Årsredovisning 2024

Brf Frejgatan 4

769621-9786



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Frejgatan 4

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2010-09-01. Stadgar registrerades 2014-11-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Beckasinen 15	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 667 kvm och 1 lokal om 84 kvm. Byggnadernas totalyta är 1751 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jenny Emma Caroline Oscarsson	Ordförande
Andréas Bengtsson	Styrelseledamot
Charlie Johannes Torstensson	Styrelseledamot
Christofer Erik Söderström	Styrelseledamot
Erik Bårdsen Forsblom	Styrelseledamot
Masod Inal	Styrelseledamot
Erik Roswall (Flyttat och avgått)	Styrelseledamot
Hannah Erika Louise Petrini	Suppleant
Wilhelm Christensson	Suppleant

### Valberedning

Astrid Lindahl, Mikaela Forsblom

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Eva Stein Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

## Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Innergårdsrenovering
- 2023** ● Installation av fiber
- 2022** ● Bjälkprovtagning på innergården  
Automatik på gårdsport  
Kodlås på gatuhusentré
- 2021** ● Bjälkprovtagning på innergården
- 2020** ● Stamspolning
- 2019** ● Målning av samtliga fönster
- 2017** ● OVK  
Tätsiktsarbete gård
- 2012** ● Radonmätning
- 2011** ● Renovering av samtliga fönster  
Ommålning av fasaden
- 2009-2011** ● Byggnation av tre bostadslägenheter i tidigare använt vindsutrymme
- 2008** ● Stambyte

## Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Dörrautomatik och lås	Surbrunns låssmed AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Fastighetsskötsel	Bewe AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret

Hiss - besiktningar	Hissbesiktningar AB
Hiss - underhåll	St Eriks Hiss
Innergårdsprojektör	Sefast AB
Innergårdsrenovering	Lawab AB
Snöskottning	Dimson AB
TV	Tele2
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och Avfall

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Per februari 2024 höjdes föreningens medlemsavgift med 20%. Bostadsrättsföreningsstyrelsen har i dagsläget inga planer på att höja avgiften i närtid.

Föreningens hyresintäkter ökade under året med 20%, vilket primärt beror på att föreningens hyresgäst fick sin hyra reducerad under 2023 på grund av störningar för hyresgästens arbetsmiljö i samband med den innergårdsrenovering som pågick, hänförligt till de månader då renoveringsarbetet var som mest intensivt. Hyresnivån har även höjts med totalt 6% under året till följd av dels årlig indexering enligt avtal, samt ett ytterligare pålägg till följd av att föreningen nu kan tillhandahålla fiberanslutning till hyreslokalen.

Föreningen slutförde under 2024 den innergårdsrenovering som påbörjades under 2023. Den totala renoveringskostnaden uppgick till ca. SEK 4,7m, varav 4,0m lånefinansierades. Utav totalkostnaden 4,7m belastade ca. 4,0m resultatet för 2023, och 0,7m belastade resultatet för 2024. Upplåningen för renoveringen skedde i 2023, och föreningens belåning har varit oförändrad under 2024.

Juridiska kostnader under 2024 uppgick till ca. SEK 180k relaterat en tvist med huvudleverantören till tidigarenämnd innergårdsrenovering, som avser skador som uppkommit i vissa lägenheters badrum i samband med leverantörens arbete i innergården. En del av kostnaderna väntas återfås genom bostadsrättsföreningens försäkring.

Kostnaden för reparationer ökade från ca. SEK 40k i 2023 till ca. 80k i 2024, och ligger på samma nivå som den genomsnittliga årskostnaden för reparationer under föregående femårsperiod 2019-2023.

Under 2024 betalades SEK 144k för installation av fiber via Bahnhof, som genomfördes i slutet av 2023.

Föreningens räntekostnader ökade från SEK 571k i 2023 till 772k i 2024, och beror på en snittränteökning från 3,9% till 4,3% samt en högre genomsnittlig skuldsättning under 2024, då föreningen hade SEK 14m i lån under majoriteten av 2023 innan lånen ökades till SEK 18m i slutet av 2023. Per december 2024 var samtliga av föreningens lån prissatta till 3 månaders löptid

I slutet av 2024 hade föreningen ett inbrott i källaren. Därefter har kameror installerats i kulvert och i gången utanför källardörren.

Föreningen har även installerat en hjärtstartare i gången mellan kulverten och hissen i gathuset.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 691 496	1 378 605	1 288 638	1 283 476
Resultat efter fin. poster	-1 627 578	-4 615 575	-366 843	-300 111
Soliditet (%)	83	83	87	87
Yttre fond	400 000	2 088 531	1 844 131	1 444 131
Taxeringsvärde	101 609 000	101 609 000	101 609 000	85 233 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	689	624	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,5	82,8	80,7	81,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 792	10 792	8 398	8 398
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 275	10 275	7 995	7 995
Sparande per kvm totalyta, kr	-113	-99	146	92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	30	29	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	231	200	183	193
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	282	254	231	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,29	3,57	1,06	0,41
Räntekänslighet (%)	13,05	15,67	13,46	13,46

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 uppgick till SEK -1 628k. Exklusive avskrivningar, vilka inte har en kassapåverkande effekt, uppgick resultatet till SEK -1 158k. Föreningen hade under 2024 väsentliga kostnader av engångskaraktär primärt relaterat till den del av föreningens innergårdsrenovering som betalades under 2024, samt för installation av fiber och för juridiska kostnader i samband med tvist (som beskrivs i förvaltningsberättelsen). Utan dessa engångskostnader uppgick föreningens resultat, exklusive avskrivningar, för 2024 till ca. SEK -100k.

Under 2025 väntas föreningen generera cirka SEK 200-300k i överskott till kassan. Detta beror primärt på att räntor på föreningens lån sjunkit.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	81 717 364	-	-	81 717 364
Upplåtelseavgifter	17 942 000	-	-	17 942 000
Fond, yttre underhåll	2 088 531	-	-1 688 531	400 000
Balanserat resultat	-5 798 108	-4 615 575	1 688 531	-8 725 152
Årets resultat	-4 615 575	4 615 575	-1 627 578	-1 627 578
<b>Eget kapital</b>	<b>91 334 212</b>	<b>0</b>	<b>-1 627 578</b>	<b>89 706 634</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 725 152
Årets resultat	-1 627 578
<b>Totalt</b>	<b>-10 352 730</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-400 000
Balanseras i ny räkning	-10 352 730
	<b>-10 352 730</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 691 496	1 378 608
Övriga rörelseintäkter	3	2	8 432
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 691 498</b>	<b>1 387 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 873 783	-4 791 067
Övriga externa kostnader	9	-313 232	-194 347
Personalkostnader	10	0	-82 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 272	-469 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 656 287</b>	<b>-5 537 480</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-964 789</b>	<b>-4 150 440</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		109 461	106 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-772 250	-571 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-662 789</b>	<b>-465 134</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 627 578</b>	<b>-4 615 575</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 627 578</b>	<b>-4 615 575</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	107 689 736	108 151 256
Maskiner och inventarier	13	18 724	26 476
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 708 460</b>	<b>108 177 732</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>107 708 460</b>	<b>108 177 732</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 583	2 132
Övriga fordringar	14	469 007	1 879 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 697	46 336
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>550 287</b>	<b>1 927 913</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		54 273	52 402
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>54 273</b>	<b>52 402</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>604 561</b>	<b>1 980 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 313 020</b>	<b>110 158 047</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 659 364	99 659 364
Fond för yttre underhåll		400 000	2 088 531
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 059 364</b>	<b>101 747 895</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 725 152	-5 798 108
Årets resultat		-1 627 578	-4 615 575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 352 730</b>	<b>-10 413 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>89 706 634</b>	<b>91 334 212</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		148 800	134 400
<b>Summa avsättningar</b>		<b>148 800</b>	<b>134 400</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	17 991 000	17 991 000
Leverantörsskulder		226 534	463 871
Skatteskulder		7 380	7 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	232 672	227 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 457 586</b>	<b>18 689 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 313 020</b>	<b>110 158 047</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-964 789</b>	<b>-4 150 440</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	469 272	469 272
	<b>-495 517</b>	<b>-3 681 168</b>
Erhållen ränta	10 096	13 385
Erlagd ränta	-781 141	-556 755
Erhållen utdelning	99 365	93 300
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 167 197</b>	<b>-4 131 239</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 841	20 586
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-222 958	354 744
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 422 996</b>	<b>-3 755 909</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	14 400	14 400
Upptagna lån	0	4 000 000
Amortering av lån	0	-9 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>14 400</b>	<b>4 005 400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 408 596</b>	<b>249 491</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 930 452</b>	<b>1 680 961</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>521 857</b>	<b>1 930 452</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Frejgatan 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,67 %
Fastighetsförbättringar	0,67 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 305 219	1 067 046
Hysesintäkter, lokaler	257 748	211 228
Kabel-TV/Bredband	79 620	81 024
Intäktsreduktion	-3 969	-7 376
Övriga intäkter	52 878	26 686
<b>Summa</b>	<b>1 691 496</b>	<b>1 378 608</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	2	-3
Elprisstöd	0	8 435
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>8 432</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	40 050	37 739
Städning	47 567	50 688
Besiktning och service	36 701	25 626
Snöskottning	6 570	10 667
Övrigt	20	2 285
<b>Summa</b>	<b>130 908</b>	<b>127 005</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 441	2 328
Bostäder	8 432	0
Bostäder VVS	3 208	0
Tvättstuga	307	1 175
Källarutrymmen	2 025	0
Dörrar och lås/porttele	21 606	12 428
VA	307	0
Värme	0	2 282
El	5 614	0
Hissar	37 006	21 140
<b>Summa</b>	<b>79 945</b>	<b>39 352</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Kabel-tv/bredband	144 375	0
Gård/markytor	816 742	3 972 968
<b>Summa</b>	<b>961 117</b>	<b>3 972 968</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	36 945	52 898
Uppvärmning	404 480	350 786
Vatten	51 611	41 288
Sophämtning	38 268	33 489
<b>Summa</b>	<b>531 304</b>	<b>478 461</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	22 847	21 155
Kabel-TV	23 896	75 188
Bredband	45 516	0
Fastighetsskatt	78 250	76 938
<b>Summa</b>	<b>170 509</b>	<b>173 281</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	18 289	1 709
Övriga förvaltningskostnader	44 389	124 504
Juridiska kostnader	180 312	0
Revisionsarvoden	13 750	13 750
Ekonomisk förvaltning	56 492	54 384
<b>Summa</b>	<b>313 232</b>	<b>194 347</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	63 000
Sociala avgifter	0	19 794
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>82 794</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	772 250	571 485
Övriga räntekostnader	0	334
<b>Summa</b>	<b>772 250</b>	<b>571 819</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	113 647 203	113 647 203
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>113 647 203</b>	<b>113 647 203</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 495 947	-5 034 427
Årets avskrivning	-461 520	-461 520
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 957 467</b>	<b>-5 495 947</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>107 689 736</b>	<b>108 151 256</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 764 000</i>	<i>44 764 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 438 000	46 438 000
Taxeringsvärde mark	55 171 000	55 171 000
<b>Summa</b>	<b>101 609 000</b>	<b>101 609 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	67 781	67 781
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 781</b>	<b>67 781</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-41 305	-33 553
Avskrivningar	-7 752	-7 752
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-49 057</b>	<b>-41 305</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 724</b>	<b>26 476</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 424	1 395
Nabo Klientmedelskonto	305 473	816 035
Borgo	162 110	1 062 015
<b>Summa</b>	<b>469 007</b>	<b>1 879 445</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 509	15 517
Fastighetsskötsel	8 392	4 026
Försäkringspremier	5 013	4 702
Kabel-TV	6 005	5 974
Bredband	4 134	0
Förvaltning	16 644	16 117
<b>Summa</b>	<b>50 697</b>	<b>46 336</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-01-28	3,07 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2025-01-28	3,07 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2025-11-28	3,04 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2025-11-28	3,04 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2025-10-28	3,00 %	1 791 000	1 791 000
SEB	2025-12-28	3,04 %	1 100 000	1 100 000
SEB	2025-12-28	3,04 %	1 100 000	1 100 000
<b>Summa</b>			<b>17 991 000</b>	<b>17 991 000</b>
Varav kortfristig del			17 991 000	17 991 000

Föreningen har i dagsläget ingen regelbunden amortering av lån

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 378	4 929
Städning	0	4 224
El	3 191	10 336
Uppvärmning	53 234	53 453
Utgiftsräntor	19 825	28 716
Vatten	8 611	6 898
Förutbetalda avgifter/hyror	141 433	118 656
<b>Summa</b>	<b>232 672</b>	<b>227 212</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Per mars 2025 är föreningens snittränta knappt 3%. Per mars 2025 har föreningen valt att binda SEK 5,7m av lånen på 3 år till 3,05% ränta. Resterande SEK 12,3m är prissatt till 3m STIBOR. Föreningens kassa uppgick till drygt SEK 0,5m per 2024-12-31, och föreningen väntas generera mellan SEK 0,2-0,3m i överskott till kassan under 2025 om inga väsentliga oförutsedda kostnader uppkommer, och under antagande att svenska marknadsräntor inte ökar signifikant.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Andréas Bengtsson  
Styrelseledamot

---

Charlie Johannes Torstensson  
Styrelseledamot

---

Christofer Erik Söderström  
Styrelseledamot

---

Erik Bårdsen Forsblom  
Styrelseledamot

---

Jenny Emma Caroline Oscarsson  
Ordförande

---

Masod Inal  
Styrelseledamot

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

---

Eva Stein  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2025 23:33

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.05.2025 13:15

**DOCUMENT ID:**

H1WyvVJ5WII

**ENVELOPE ID:**

SJ1PNycWII-H1WyvVJ5WII

**DOCUMENT NAME:**

Brf Frejgatan 4, 769621-9786 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

6c9558f34dedda3ab3f40e81018d3427981046dc82406a  
c392ad6a3eb95e2b106f945b68b6730b07aab8f56f98f8e  
4a8f904a241b2c2af8ba1e3af9d9e60a57a

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. ERIK BÅRDTSEN FORSBLO M e.forsblom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:49 20.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.134.11
2. Andréas Bengtsson andreas@bbandm.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:49 20.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.93.159
3. Charlie Johannes Leveau cj.leveau@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 15:08 20.05.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.150.253
4. JENNY EMMA CAROLINE OSCARSSON caroline.oscarsson@nord ea.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 15:09 20.05.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.32
5. MASOD INAL masod_inal@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 16:57 20.05.2025 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.197
6. Christofer Erik Söderströ m christofer.soderstrom@bi maso.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:22 20.05.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.138.49
7. EVA STEIN eva@steinkonsult.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 23:33 20.05.2025 23:32	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.58.45

\* 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 Brf Frejgatan 4

Org.nr 769621-9786

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Frejgatan 4** för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024-12-31 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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

### 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 Frejgatan 4** för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget

till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

Stockholm dag för digital signering

Eva Stein  
Revisor



BJg1w41c-xl-HkgDEy9-el



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2025 23:33

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.05.2025 13:15

**DOCUMENT ID:**

HkgDEy9-el

**ENVELOPE ID:**

BJg1w41c-xl-HkgDEy9-el

**DOCUMENT NAME:**

revisionsberättelse Frejgatan.pdf

1 page

**SHA-512:**

fe937015d5359653ae6f50f814d1a3c683818c07780d7a  
36440179523c5749e1c23f31add3dd879fe4d2e5c18695  
6de4377c15cf47524f8bd47d6d5f5675e7ad

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA STEIN	Signed	20.05.2025 23:33	eID	Swedish BankID
eva@steinkonsult.se	Authenticated	20.05.2025 23:32	Low	IP: 2.249.58.45

\* 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

## 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