

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Freja 34

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Freja 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 september 2019.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-27.

Föreningen äger fastigheten Heimdall 15, som består av 1 flerbostadshus. Fastigheten bebyggdes 1939. Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 946 kvm, varav 1 946 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök
11 st 2 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Mats Westermarck	Ordförande
Fanny Lundsgård	Ledamot
Emma van de Meuler	Ledamot
Josefine Bergman Larsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericson, auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Valberedning

Svante Larsson
Owe Linnér

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret var föreningens ekonomi återigen ett område i fokus och särskilt kostnaderna för våra lån. Ett högre ränteläge medför att vi successivt får ökade kostnader i samband med omsättning av bundna lån. Under 2024 löpte 2 av våra 5 bundna lån ut vilket medförde högre räntekostnader. Som en följd av detta togs beslut om en avgiftshöjning från 2024-09-01 med 85 kr/kvm/år (+10,0%). Under 2025 ska 3 lån med låg ränta läggas om vilket sannolikt medför ytterligare kostnadsökningar.

Den löpande förvaltningen har under året fungerat väl. I fastigheten genomfördes en stor ombyggnation i källaren där ett nytt soprum byggdes för att möjliggöra källsortering av avfall. Sortering av matavfall och övrigt avfall startade 2024-07-01 och har fungerat väl. I samband med ombyggnationen flyttades några källarförråd in i det gamla mangelrummet som därmed upphörde som mangelrum. Sensorstyrd belysning installerades i hela källaren.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Lagning av skadad fasad	2022	Mindre skador på fasad på pl 6 och i gatuplanet har putsats om och målats
Ny torktumlare till tvättstugan	2022	
Målning av luckor mot gatan	2022	
Målning av tak mot gatan	2022	Taket mot gården ej i behov av underhåll
Underhåll av portar mot gata och gård	2022	Portarna har slipats och lackats om in- och utvändigt.
Installation av ny trätramp mot park	2020	
Installation av ny dörrautomatik	2020	
Rensning av ventiler för in- och utluft	2019	
Underhåll fjärrvärmesystemet	2019	
Renovering tvättstuga	2019	
Värmekabelanläggning och taksäkerhet	2019	
Ny hemsidesadress	2018	www.frejgatan34.se
Förbättring undercentralen	2018	Nytt expansionskärl med automatik.
Ombyggnad av hissen	2018	Ny självstängande tät innergrind.
Bredband	2018	Uppgraderad anslutning till samtliga lägenheter.
Ombyggnad soprum	2017	Ny hissanordning för sopkärl på hjul.
Portbelysning	2017	Renovering av portbelysningen.
Underhåll av fönster	2016	Målning av fönsterkarmar och balkongdörrar på norra fasaden.
Stamspolning	2016	
Underhåll av fönster	2015	Målning av fönsterkarmar på södra fasaden.
Hemsida	2014	Ny hemsida som återfinns på www.sbc.se/freja34 .
Renovering av trapphus	2013	Ommålning av väggar och tak i trapphuset. Dörrarna mot vädringsbalkongerna har målats om invändigt.
Installation av säkerhetsdörrar	2013	Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter.
Installation av bredbandsfiber	2013	Installation av Bredbandsfiber via Bredbandsbolaget.
Ny takarmatur i trapphuset och i entrén	2013	Nya takarmaturer i funkisstil har installerats i hela trapphuset.
Utvändigt underhåll av portarna	2012	Porten mot gatan och mot gården har slipats och lackats om utvändigt.
Installation av brandvarnare	2012	Brandvarnare har installerats i tvättstugan, pannrummet och källargångarna. Larm hörs via anläggning monterad på bottenplan i trapphuset.
Montering av snörasskydd	2012	Snörasskydd har monterats på taket mot gatan.
Målning av staketet	2011	Metallstaketet på gården har rostskyddsbehandlats och målats om.
Fasadrenovering	2006	Fasaden mot gatan har fått ny puts och målats i ny kulör. Fasaden mot gården är i bra skick och har endast målats om.

Installation av tryckstegringsanläggning	2006	Ny tryckstegringsanläggning installerad i källaren. Tappvattenflödena för samtliga lägenheter ligger därefter över Boverkets krav.
Målning i källaren & tvättstugan	2006	Golvet maskinslipat och ommålat. Tak, dörrar, väggar (exkl källarförråden) ommålade.
Målning fönster/balkongdörrar utvändigt	2006	Samtliga fönster och balkongdörrar mot gatan har målats om. Dropplister har bytts ut vid behov. Inga åtgärder på fönster/balkongdörrar mot gården.
Renovering av balkonger	2006	Totalrenovering av samtliga balkonger. Nytt tätskikt och ny betongsula. Ny plåt till räckena som även ommålats. Nya kopparplåtar till balkongdörrarna.
Ny hissmaskin	2005	Ny hissmaskin installerad i källaren. Maskinrummet flyttas från vinden i samband med byggnation av 2 lägenheter.
Nytt plåttak	2005	Nytt plåttak i samband med byggnation av lägenheter på vinden.
Ny ventilationsanläggning	2005	Installation av nya 8 st nya takfläktar (Ziehl-EBM) inkl luftflödesmätningar och injusteringar av don i samtliga kanaler.
Nya elstigare	2004-2005	Nya elstigare till samtliga lägenheter, övergång till 3-fas, nya proppskåp i lägenheterna med automatsäkringar, byte till automatiska elmätare placerade i källaren.
Stambyte	2004-2005	Byte av samtliga stammar. Badrummen i samtliga lägenheter totalrenoverade.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 51 (50) medlemmar.

Under 2024 har 6 överlåtelse skett. Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 722	1 568	1 378	1 279
Resultat efter finansiella poster	-181	-75	-386	-293
Soliditet (%)	68,0	67,9	68,4	68,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	878	798	702	654
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 829	3 829	3 829	3 829
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 829	3 829	3 829	3 829
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	139	95	29
Räntekänslighet (%)	4,4	4,8	5,5	5,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	308	289	259	231
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	96,6	99,0	99,5

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 414 100	5 328 760	1 293 669	-5 390 609	-74 966	16 570 954
Disposition av föregående års resultat:			343 855	-418 821	74 966	0
Årets resultat					-181 418	-181 418
Belopp vid årets utgång	15 414 100	5 328 760	1 637 524	-5 809 430	-181 418	16 389 536

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 809 430
årets förlust	-181 418
	-5 990 848
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	350 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-170 306
i ny räkning överföres	-6 170 542
	-5 990 848

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 722 458	1 568 118
Övriga rörelseintäkter	3	14 880	40 649
Summa rörelseintäkter		1 737 338	1 608 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 222 819	-983 650
Övriga externa kostnader	5	-161 271	-166 632
Personalkostnader	6	-36 103	-101 818
Avskrivningar		-378 506	-351 939
Summa rörelsekostnader		-1 798 699	-1 604 039
Rörelseresultat		-61 361	4 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 921	4 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 978	-83 920
Summa finansiella poster		-120 057	-79 694
Resultat efter finansiella poster		-181 418	-74 966
Årets resultat		-181 418	-74 966

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 852 994	22 766 587
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 407	37 876
Summa materiella anläggningstillgångar		22 881 401	22 804 463
Summa anläggningstillgångar		22 881 401	22 804 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	28 594
Övriga fordringar	9	911 492	1 269 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 992	90 219
Summa kortfristiga fordringar		998 484	1 388 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		236 909	224 266
Summa kassa och bank		236 909	224 266
Summa omsättningstillgångar		1 235 393	1 612 463
SUMMA TILLGÅNGAR		24 116 794	24 416 926

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 742 860

20 742 860

Fond för yttre underhåll

1 637 524

1 293 669

Summa bundet eget kapital

22 380 384

22 036 529

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 809 430

-5 390 609

Årets resultat

-181 418

-74 966

Summa fritt eget kapital

-5 990 848

-5 465 575

Summa eget kapital

16 389 536

16 570 954

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

4 646 750

Summa långfristiga skulder

0

4 646 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

7 451 750

2 805 000

Leverantörsskulder

78 585

109 477

Skatteskulder

6 056

1 083

Övriga skulder

2

63 631

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

190 865

220 031

Summa kortfristiga skulder

7 727 258

3 199 222

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 116 794

24 416 926

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-181 418	-74 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	378 506	351 939
Förändring skatteskuld/fordran	4 973	-97

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

202 061 276 876

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	105	15 465
Förändring av kortfristiga skulder	-92 994	122 380

Kassaflöde från den löpande verksamheten

109 172 414 721

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-455 444	-47 345
--	----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-455 444 -47 345

Årets kassaflöde

-346 272 367 376

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 444 476	1 077 100
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 098 204 1 444 476

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Ventilation	35 år
Stambyte	40 år
Fasad	40 år
Tak	40 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 707 687	1 553 268
Hyror förråd	6 000	6 000
Avgift andrahandsupplåtelse	8 595	8 750
Betalningspåminnelse	180	120
Öresutjämning	-4	-20
	1 722 458	1 568 118

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	2 100	27 217
Elprisstöd	0	13 432
Försäkringsersättningar	12 780	0
	14 880	40 649

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	37 622	39 064
Trädgårdsskötsel	0	1 098
Kostnader i samband med städdagar	0	2 274
Städkostnader	41 553	38 700
Hyra av entrémattor	16 320	15 405
Serviceavtal	12 918	16 621
Hisservice/besiktning	8 750	14 222
Reparationer	24 344	37 573
Hissreparationer	19 235	11 032
Trädgård och utemiljö	40 256	0
Planerat underhåll	170 306	6 145
Fastighetsel	69 712	74 842
Uppvärmning	437 205	414 240
Vatten och avlopp	92 381	72 787
Avfallshantering	45 318	32 622
Container	0	1 570
Försäkringskostnader	80 642	78 197
Kabel-tv	12 444	11 690
Bredband	50 729	47 767
Fastighetsavgift	58 680	57 204
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 160	10 596
Bevakn.kostn utryckning/jour	3 244	0
	1 222 819	983 649

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	5 450	1 857
Hemsida	274	3 418
Porto	3 432	3 481
Föreningsgemensamma kostnader	9 934	283
Revisionsarvode	20 263	17 188
Ekonomisk förvaltning	61 951	51 245
Bankkostnader	3 060	2 140
Konsultarvoden	14 063	0
Juridisk konsultation	-5 668	52 000
Underhållsplan	1 792	27 375
Övriga poster	10 165	7 646
Tekn. förvaltning grundavtal	36 555	0
	161 271	166 633

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	28 333	80 999
Sociala avgifter	7 770	20 819
	36 103	101 818

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 166 557	23 166 557
Inköp	455 444	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 622 001	23 166 557
Ingående avskrivningar	-5 979 970	-5 637 500
Årets avskrivningar	-369 037	-342 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 349 007	-5 979 970
Redovisat värde mark	5 580 000	5 580 000
Utgående värde mark	5 580 000	5 580 000
Utgående redovisat värde	22 852 994	22 766 587
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	63 000 000
	88 000 000	88 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 148	136 803
Inköp		47 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 148	184 148
Ingående avskrivningar	-146 272	-136 803
Årets avskrivningar	-9 469	-9 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 741	-146 272
Utgående redovisat värde	28 407	37 876

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 196	49 174
Andra kortfristiga fordringar		0
Avräkningskonto förvaltare	861 296	1 220 210
	911 492	1 269 384

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	1,57	2025-02-28	2 846 750	2 846 750
SEB	3,63	2025-06-28	2 250 000	2 250 000
SEB	0,81	2025-09-28	700 000	700 000
SEB	0,76	2025-10-28	1 100 000	1 100 000
SEB	3,54	2025-11-28	555 000	555 000
			7 451 750	7 451 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 451 750	-2 805 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	5 806	2 656
Fastighetsel	12 500	9 762
Fjärrvärme	61 370	63 594
Avfall	7 293	4 588
Vatten- och avlopp	15 360	12 231
Förutbetalda avgifter och hyror	67 725	127 200
Ekonomisk förvaltning	4 378	0
Städ	3 225	0
Mattor	1 278	0
Hissbesiktningar	1 638	0
Nira Rörteknik	10 292	0
	190 865	220 031

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 787 000	9 787 000
	9 787 000	9 787 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Westermarck
Ordförande

Fanny Lundsgård

Emma van de Meuler

Josefine Bergman Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Freja_34.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 09:06:18

Dokumentet är undertecknat av:

	Fanny Lundsgård (19920805XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 09:23:59
	EMMA VAN DER MEULEN (19971013XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 08:49:53
	Josefine Maria A Bergman Larsson (19970108XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 19:37:51
	Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2025-05-07 09:06:18
	Mats Olof Westermarck (19710319XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 14:37:08



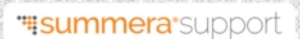
 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Freja_34.pdf (702579 byte)

F569BA339E3D6288F4CAD357D2C47DC52DF4FA9F7E4521576280292F2B7677D06789666B03A86B41AE2B
8E280423A35E33BE19968DA3809FD22296FE3B20D29B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freja 34, org.nr 716421-1778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freja 34 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Freja 34 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap 23 §, lag om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 09:07:41

Dokumentet är undertecknat av:



Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor

2025-05-07 09:07:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (359157 byte)

8624478212B23253F25F8B9270AFDA19E7815A6B95CAF60E02A11E42440BF4F808B931C75EC76017BB5D
818254C3EA69424CC2D29F42A13CBFECF58CFCD6AA4B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support