

Årsredovisning
för
Brf Sea View Fröjel
769636-2255

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Sea View Fröjel får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande för tillfälligt fritidsboende och uthyrning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenhet eller lokal.

Brf Sea View Fröjel är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-21. Namnet Brf Sea View Fröjel registrerades 2021-02-10, registrering av stadgar 2022-03-21 och den ekonomiska planen fastställdes 2022-03-21 hos Bolagsverket. Föreningens egentliga verksamhet startade den 1 april 2022 när bostadsrätterna uppläts till medlemmarna.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Fröjel Hallgårds 1:8 på Gotland. Fastigheten har 14 byggnader med totalt 17 lägenheter och en lokal. Bostadsytan är totalt 1177,5 kvadratmeter (uppmätt ritning) med följande fördelning.

Sutteränghus

6 st 4 rum och kök på 104.0 kvm

Bungalows

3 st 4 rum och kök på 76.5 kvm

Bostadslägenheter

8 st 2 rum och kök på 40.5 kvm

1 st lokal på 95.0 kvm

Tillsammans med lokalen har föreningen totalt 1272,5 kvm som upplåts med bostadsrätt.

Föreningen har 20 stycken parkeringsplatser.

Föreningen äger också en 50% ägarandel i samfälligheten Gotland Fröjel S:6. Samfälligheten förvaltar stranden vid havet nedanför fastigheten.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2024 har präglats av höga räntekostnader som har påverkat föreningens resultat negativt. Räntorna har dock minskat något i slutet på 2024 och början av 2025.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har bl.a. beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. den 1 januari 2025.

Styrelsen bedömer att årets förlust och balanserad förlust inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra framtida åtaganden, utan kan täckas av framtida överskott som uppkommer enligt ekonomisk plan efter 10-talet år och/eller av värden som kommer att tillgodoräknas föreningen för bl.a. mark från föreningar som bildas vid planerade kommande etapper av bostadsrätter på fastigheten.

Underhåll

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring finns. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomibolaget Notima AB.

Medlemsinformation

Föreningen har 29 medlemmar.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits jämfört med 5 föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	704	796	438	0
Resultat efter finansiella poster	-554	-453	-27	0
Soliditet (%)	78,6	79,1	79,5	0,0
Balansomslutning	60 215	60 531	60 768	302
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	543	565	344	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,8	86,8	100,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 516	9 622	9 712	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 516	9 622	9 712	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-194	-93	132	0
Räntekänslighet (%)	17,5	17,0	28,2	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	80	114	16	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 800	5 550	56	-83	-453	47 870
Disposition av föregående års resultat:			56	-509	453	0
Årets resultat					-554	-554
Belopp vid årets utgång	42 800	5 550	112	-592	-554	47 317

Styrelsen föreslår att:

ansamlad förlust	-592 251
årets förlust	-553 608
	-1 145 859

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	56 200
	-1 202 059
	-1 145 859

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	704 364	795 792
Övriga rörelseintäkter		2 411	32 625
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		706 775	828 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-252 793	-276 753
Övriga externa kostnader	4	-99 473	-86 563
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-306 672	-302 066
Övriga rörelsekostnader		0	-32 000
Summa rörelsekostnader		-658 938	-697 382
Rörelseresultat		47 837	131 035
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 445	-583 687
Summa finansiella poster		-601 445	-583 687
Resultat efter finansiella poster		-553 608	-452 652
Resultat före skatt		-553 608	-452 652
Årets resultat		-553 608	-452 652

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 952 307	60 241 986
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	53 668	60 668
Inventarier, verktyg och installationer	7	84 318	94 311
Summa materiella anläggningstillgångar		60 090 293	60 396 965
Summa anläggningstillgångar		60 090 293	60 396 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 785	65 515
Övriga fordringar		0	30 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 000	6 120
Summa kortfristiga fordringar		65 785	101 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58 828	32 189
Summa kassa och bank		58 828	32 189
Summa omsättningstillgångar		124 613	133 824
SUMMA TILLGÅNGAR		60 214 906	60 530 789

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 800 000	42 800 000
Upplåtelseavgift		5 550 000	5 550 000
Fond för yttre underhåll		112 400	56 200
Summa bundet eget kapital		48 462 400	48 406 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-592 251	-83 398
Årets resultat		-553 608	-452 652
Summa fritt eget kapital		-1 145 859	-536 050
Summa eget kapital		47 316 541	47 870 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 109 500	12 244 050
Leverantörsskulder		87 906	83 202
Skatteskulder		15 993	5 355
Övriga skulder		573 814	216 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 152	111 713
Summa kortfristiga skulder		12 898 365	12 660 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 214 906	60 530 789

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-553 608	-452 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	306 672	302 066
Betald skatt	10 638	5 355

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-236 298 -145 231

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	54 730	-32 050
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 880	6 061
Förändring av leverantörsskulder	4 704	83 202
Förändring av kortfristiga skulder	356 933	240 453

Kassaflöde från den löpande verksamheten

161 189 152 435

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-136 452
Uttangering av materiella anläggningstillgångar	0	102 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -34 452

Finansieringsverksamheten

Amortering / Upptagna lån	-134 550	-113 850
---------------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-134 550 -113 850

Årets kassaflöde

26 639 4 133

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	32 189	28 056
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

58 828 32 189

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden, mark skrivs inte av.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tekniska anläggningar och inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 420 000	12 420 000
	12 420 000	12 420 000

Not 2 Föreningens intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	642 960	642 960
Årsavgifter lokaler	47 940	64 530
Övriga intäkter	539	75 177
Arrende laddstolpar	11 375	11 375
Bastuintäkter	1 550	1 750
	704 364	795 792

Den högre intäkten i 2023 för lokal beror på retroaktiv avisering gällande 2022 i 2023.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	36 726	30 056
Vatten	65 466	115 640
Fastighetsskötsel och övriga kostnader	33 644	49 000
Reparationer	24 163	0
Sophantering	34 680	33 100
Försäkring	47 476	43 602
Fastighetsavgift	10 638	5 355
	252 793	276 753

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Programvaror	14 649	1 979
Ekonomisk förvaltning	52 178	50 195
Revision	29 650	21 588
Bankkostnader	2 061	1 961
Övriga förvaltningskostnader	935	10 841
	99 473	86 564

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 724 520	60 720 000
Inköp		36 520
Försäljningar/utrangeringar		-32 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 724 520	60 724 520
Ingående avskrivningar	-482 534	-193 088
Årets avskrivningar	-289 679	-289 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-772 213	-482 534
Utgående redovisat värde	59 952 307	60 241 986
Taxeringsvärden byggnader	21 557 000	386 000
Taxeringsvärden mark	8 337 000	177 000
	29 894 000	563 000
Bokfört värde byggnader	28 195 747	28 485 426
Bokfört värde mark	31 756 560	31 756 560
	59 952 307	60 241 986

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

I posten ingår kostnaden för fem laddstationer för elbilar och installationen.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 000	140 000
Försäljningar/utrangeringar (bidrag)	0	-70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 000	70 000
Ingående avskrivningar	-9 332	-2 332
Årets avskrivningar	-7 000	-7 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 332	-9 332
Utgående redovisat värde	53 668	60 668

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier avser bastu och lås med avskrivning.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 931	0
Inköp		99 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 931	99 931
Ingående avskrivningar	-5 620	
Årets avskrivningar	-9 993	-5 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 613	-5 620
Utgående redovisat värde	84 318	94 311

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånets syfte är långfristigt men regelverket kräver numera att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt.

Under året har lånen amorterats med 134 550 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,7	2025-03-18	4 036 500	4 088 250
SEB	3,7	2025-03-18	4 036 500	4 077 900
SEB	3,7	2025-03-18	4 036 500	4 077 900
			12 109 500	12 244 050

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Armend Hajdaraj
Ordförande

Fredrik Nylén

Laura Israelsson

David Lekander

Sofie Boman

Bengt Söderqvist

Martin Gustafsson

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

Veronica Elmgren
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Armend Hajdaraj
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-25 17:22:52 GMT+02:00
Transaktions-ID: 202d357604fb4ac9b9c61747d8991223

Underskrift 2

Namn: Fredrik Nylén
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-27 15:37:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: 328247c121764e7d87352f42cad169e3

Underskrift 3

Namn: Laura Israelsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-28 14:40:58 GMT+02:00
Transaktions-ID: f702784963934c13b40f4ccccf534ffa

Underskrift 4

Namn: David Lekander
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-02 13:20:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: b679b9531cac42e9890b281e711c5885

Underskrift 5

Namn: Sofie Boman
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-02 16:40:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6acfa61518964d8282df99abc0d899bc

Underskrift 6

Namn: Bengt Söderqvist
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-03 12:14:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: 72c0828af2a3414283f393f16030a1eb

Underskrift 7

Namn: Martin Gustafsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-10 13:01:58 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3e3e00367264422e85d47d1ea52059b0

Underskrift 8

Namn: Veronica Elmgren
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-10 13:13:07 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9b8b97853d684dbf932528824c5bcfee