

ÅRSREDOVISNING

Brf Fredrik 5
769620-3509

Styrelsen för Brf Fredrik 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (Sek).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Brf Fredrik 5

Styrelsen för Brf Fredrik 5 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Allmänt om föreningen

Den 9 februari 2016 förvärvade Brf Fredrik 5 fastigheten Stockholm Fredrik 5 från de tidigare andelsägarna i Fastighetsbolaget Fredrik 5. Innan dess hade Brf Fredrik varit vilande from bildandet 2009-07-01. Fastighetens 15 lägenheter samt 9 garage uppläts till de tidigare ägarna med bostadsrätt i samband med förvärvet.

På fastigheten finns en byggnad med 3 våningsplan uppförd 1965 med adressen Stridsbergavägen 2-4, 16340 Spånga. Brf ligger i Stockholms kommun. Föreningen äger sin tomt.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera fastighetens drift och kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på behovet av åtgärder.

Föreningen följer en ekonomisk plan som sträcker sig från 2016 till 2027 samt en Vård- och underhållsplan som löper i 30 år, 2016 - 2046.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt under utnyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-07-29 hos Bolagsverket. Enligt stadgarnas paragraf 2 kan endast en fysisk person vara medlem i föreningen.

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

Styrelse, valberedning och revisor

From 2024-01-01 tom 2024-06-02

Ordförande Hilkkka Hurskainen

Vice ordförande Moa Furudahl

Kassör Anna-Stina Jansson

Sekreterare Linnea Holmer

Styrelsesuppleant Pontus Ivarsson

From 2024-06-02 tom 2024-12-31

Ordförande Hilkkka Hurskainen

Vice ordförande Moa Furudahl

Kassör Anna-Stina Jansson

Sekreterare Linnea Holmer

Styrelsesuppleanter Pontus Ivarsson och Vanessa Laestander

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under 2024. Ett medlemsmöte hölls 24-02-21.

Årsstämman hölls 2024-06-02.

Valberedningen har bestått av Ulf Berggren och Adrijan Pasic från 2024-01 till 2024-06-02 och mellan 2024-06-02 och 2024-12-31 av Ulf Berggren och Haralabos Boidanis.

Revisor har varit Daniel Bohlin från Advertus.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två styrelseledamöter i förening. From 2023-05-14 gäller detta även styrelsesuppleanten Pontus Ivarsson.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 24 medlemmar, med alla ägare till lgh/garage medräknade. En lgh har överlåtits till 2 nya medlemmar. Säljarna har kvar sitt garage i brf och kvarstår därmed som medlemmar. Medlemsantalet var 26 vid årets slut.

Fastighetsfakta

Alla lägenheter och garage är upplåtna med bostadsrätt. Inga hyresrätter finns.
Byggnadens totalyta är 1098 kvm, varav 977 kvm lägenhetsyta och 121 kvm lokalyta.
Markarealen är 1398 kvm. Föreningen äger sin tomt. Huset är byggt 1965, med värdeår 1990.

Antal bostadslägenheter är 15, varav

1 rok 3 st

2 rok 6 st

3 rok 6 st

Garage 9 st

Föreningen har 7 parkeringsplatser på gården som enbart uthyrs för eget bruk till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Tillägget gäller det ansvar som våra medlemmar enligt bostadsrättslagen och våra stadgar har för sin lägenhet. Utöver det bör varje medlem se till att ha en hemförsäkring för lösöre, ansvar mot brf eller annan part, mm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bokföring samt handhavande av brfs medlems- och lägenhetsregister sköts av Målqvist Förvaltning.

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme från Norrenergi.

Löpande tillsyn och underhåll samt jourärenden sköts av Borg&Merio.

Medlemmar kan beställa egna arbeten av Borg&Merio.

Stockholm Vatten och Avlopp sköter vatten och avlopp samt sophantering.

Gårdsstädning, snöröjning, sandning och trädgårdsskötsel sköts sedan 2017 av medlemmarna på frivillig bas.

Trappstädningen sköts av medlemmarna enligt uppsatt schema.

Ekonomi och avgifter

2024-12-31 hade föreningen 12.049.474 kr i lån hos Stadshypotek, Handelsbanken.

Lånen amorteras med 200.000/år.

Lånet på 8.048.475 har räntesats 1,310 %. Villkorsändringsdatum 2025-04-30.

Lånen på 2.000.999 kr och 1.500.000 hade 3,80 % i ränta vid slutet av året. De lades om 2025-01-30 med räntesats 3,0 och villkorsändringsdatum 2027-01-30.

Lånet på 500.000 hade vid årets slut räntesats 3,002% och är bundet som Stiborlån tom 2025-06-30.

24-04-04 flyttades 500.000 kr från företagskontot till ett räntebärande konto med bindningstid 3 månader till en plusränta på 3,95 %.

Årsavgiften höjdes from 2024-04-01 med 5,5 %.

I avgiften ingår värme, vatten och avlopp, bredband via fiber från Bahnhof (500-1000 mbit/lgh), tvättstuga, källarförråd, cykel- och barnvagnsrum samt ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Ett skyddsrum för 50 personer finns i fastigheten.

Övriga avgifter till föreningen

Överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (57.300 för 2024).

Pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet.

Avgift på andrahandsuthyrning av lgh 10 % av prisbasbeloppet.

Avgift för p-plats på gården är 235 kr/månad.

Underhåll och reparationer 2024

OVK har avslutats med godkänt resultat.

Tidigare trädvård av Torpets Trädvård har kompletterats av AH Trädkonsult som har utfört kontroll på två fullvuxna lönnar och en björk samt utfärdat intyg på deras skick.

Brandexperten har kollat brandsläckare, brandvarnare och övrig utrustning i källaren.

Brandkontrollrunda har gjorts av Moa Furudahl och Hilka Hurskainen.

Medlemmarna har gjort två gårdsstädningar, komposterat och kört bort trädgårdsavfall och grovsopor, skött planteringar, ansat häckar, gjort nyplanteringar.

Medlemmarna har skött snöröjning och sandning.

Medlemmarna har skött trappstädning.

Tidigare underhåll

2023 **Plattsättning** av uteplats med marksten

2023 **Gräsmattorna** nyanlagda

2023 **Trädvård** på 3 fullvuxna träd

2021 **Brandtillsyn:** förtätning av rörgenomgångar mellan brandceller, inköp av pulversläckare, brandvarnare, brandfilt för källarplan, införande av SBA (systematiskt brandskyddsarbete), ansvarig utsedd inom styrelsen (Moa Furudahl)

2020 **Matsopor** insamlas, nya behållare

2019 **Skyddsrum**, inspektion och upprustning

2019 **Energideklaration** giltig tom 2030-01-13. Energiprestanda 115 kWh, energiklass D

2019 **Radonmätning**, genomsnitt 70 Bq (rek maxvärde 200 Bq i Sverige, 100 hos WHO). Giltig tom 2029.

2017 **Stambyte:** - alla vertikala och horisontella avloppsstammar utbytta

- ventilationskanaler ombyggda, godkänd OVK

- fläktar bytta mot nya med reglering

- alla badrum ombyggda och helkaklade

- tvättstuga ombyggd med nytt torkskåp, dusch och wc i anslutning
- vertikala elstammar nydragna, 3-fas till lägenheterna
- moderna elcentraler med jordfelsbrytare i lgh

2017 **Lysrör** utbytta mot LED-rör

2017 **Nytt tak**

2016 **Ytterdörrar** från Daloc

2016 **Säkerhetsdörrar** till alla lgh från Daloc

2016 **Ytterbelysning** förbättrad

Underhåll på längre sikt

2026 nytt sophus för FNI, Fastighetsnära insamling av förpackningar, obligatoriskt from 2027

2027 renovering av fönster och balkongdörrar

2028 genomgång av balkonger, ommålning av balkongfronter

- ny asfalt på delar av gården, laddstationer för elbilar

- lagning och ommålning av grundmur

- ommålning av trapphus

I övrigt hänvisas till föreningens 10-åriga ekonomiska plan 2016 - 2027 samt Vård- och underhållsplan 2016 - 2046.

Nyckeltal

1. Årsavgift	2024	2023
Årsavgift kr/kvm yta upplåten med bostadsrätt	975	795
2. Skuldsättning		
Lån, lång- och kortfristiga dividerade med kvm yta upplåten med bostadsrätt	10.974	11.338
3. Sparande		
Årets resultat dividerat med kvm upplåtna med bostadsrätt	258	346
4. Räntekänslighet		
Räntebärande skulder dividerade med årsavgifter - ökning av avgift % om låneräntan höjs med 1 %	11	13
5. Energikostnad		
Värme, fastighetsel och tappvarmvatten delat med kvm yta upplåten med bostadsrätt	199	187
6. Räntekostnad/intäkter		
Räntekostnad delad med intäkter – hur många % går till räntor	17	17

7. Årsavgifters andel av totala intäkter	99	99
---	----	----

8. Tomträtt eller egen tomt

Brf Fredrik 5 äger sin tomt.

9. Del av samfällighet

Föreningens fastighet har inte del i en samfällighet.

10. Privatbostadsföretag

Brf Fredrik 5 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999 : 1229).

11. Underhållsplan

Brf Fredrik 5 följer en Vård- och underhållsplan som löper från 2016 till 2046.
Föreningens ekonomiska plan löper 2016-2027.