

Brf Svea-Frej

Org.nr: 716420-0607

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Svea-Frej, organisationsnummer 716420-0607, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-10-28.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-07-22.

Säte

Föreningens säte är i Stockholm

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Birgitta Andersson
Ledamot	Oskar Sternulf-Gleditsch
Ledamot	Bossy Georg Trimark
Ledamot	Jacob Liebermann
Suppleant	Nicklas Bosäter
Suppleant	Matti Schmidt

Valberedning

Kent Hietala

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	Alexander Helmy
Revisorssuppleant	Bengt Holmgren

Information om fastigheten

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²	Antal	Total yta m ²
Summa	35	2 776	1	320

Totalyta (m²): **3 096**

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Jakobsen Ekonomi AB
Fastighetsförvaltning	Jakobsen Property
Avtal Städ	Städpoolen AB

Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2022.

Underhållsplanens tidshorisont: 19 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Renoverat entréerna	2023	Sveavägen + Frejgatan
Radonåtgärder	2023	Radonåtgärder i källarlokalen hos Macade.
Ta bort asbest i källaren	2022	
Skyddsutrustning på tak för inspektionsluckor för ventilation	2020	
Byte av 2 takfläktar	2020	
Renovering av fönsterramar	2019	Puts och armeringsjärn
Sotning av rökkanaler	2019	
Renovering av ytterdörrar	2018	
Byte av ventilationsfläkt	2018	
Renovering uthyrd del av källare	2015-2016	
Byte källardörrar	2012	
Ventilationsarbete Källare	2012	Förbättrar även radonproblem
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering innergård	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft några vattenskador under året i några lägenheter vilket skapat en stor kostnad även för föreningen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	53
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	7
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	55

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 396	2 351	2 013	1 698
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 285	- 270	- 547	- 671
Soliditet ¹ , %	75	74	74	75
Yttre fond	1 087 686	1 171 089	984 194	868 963
Taxeringsvärde	127 236 000	127 236 000	127 236 000	105 950 000
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	575	565	471	404
Skuldsättning / kvm	3 189	3 551	3 960	3 960
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 602	3 957	3 960	3 960
Sparande / kvm	90	179	6	-13
Räntekänslighet	6	7		
Energikostnad / kvm	281	241	243	204
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	66		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett positivt resultat före avskrivningar. Vi har amorterat 1 miljon under året och har en god likviditet. Styrelsen följer ekonomin och ser över vilka åtgärder och besparingar som går att göra.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse- avgifter	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 859 782	1 171 089	16 303 940	37 950	- 11 761 072	- 270 365
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll		216 270			-216 270	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-299 673			299 673	
Balkongfond				4 800		
Balanseras i ny räkning					- 270 365	270 365
Årets resultat						-284 580
Belopp vid årets utgång	27 859 782	1 087 686	16 303 940	42 750	- 11 948 034	- 284 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 948 034
Årets resultat	- 284 580
Totalt	- 12 232 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 42 003
Balanseras i ny räkning	- 12 190 611
Totalt	- 12 232 614

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 395 590	2 350 774
Övriga rörelseintäkter	3	2 339	20 356

Summa rörelseintäkter		2 397 929	2 371 130
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 604 814	-1 646 725
Administration och förvaltning	5	-208 610	-188 106
Personalkostnader	6	-65 710	-65 708
Avskrivningar		-525 684	-525 684

Summa rörelsekostnader		-2 404 818	-2 426 223
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-6 889	-55 093
--	--	---------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-839	18 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 852	-233 296

Summa finansiella poster		-277 691	-215 272
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-284 580	-270 365
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-284 580	-270 365
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-284 580	-270 365
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	42 983 687	43 509 371
Summa materiella anläggningstillgångar		42 983 687	43 509 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 983 687	43 509 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 774	0
Övriga fordringar		153 011	1 411 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 483	0
Summa kortfristiga fordringar		233 268	1 411 530
Kassa och bank			
Kassa och bank		772 593	120 262
Summa kassa och bank		772 593	120 262
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 005 861	1 531 792
SUMMA TILLGÅNGAR		43 989 548	45 041 163

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 163 722	44 163 722
Fond för yttre underhåll		1 087 686	1 171 089
Balkongfond		42 750	37 950
Summa bundet eget kapital		45 294 158	45 372 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 948 034	-11 761 072
Årets resultat		-284 580	-270 365
Summa fritt eget kapital		-12 232 614	-12 031 437
SUMMA EGET KAPITAL		33 061 544	33 341 324
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	4 300 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		4 300 000	2 900 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 300 000	2 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		100 587	89 820
Skatteskulder		177 385	173 500
Övriga skulder		300 000	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 032	136 519
Skulder till kreditinstitut	8	5 700 000	8 100 000
Summa kortfristiga skulder		6 628 004	8 799 839
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 628 004	8 799 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 989 548	45 041 163

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-6 889	-55 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	525 684	525 684
Summa	518 795	470 591
Erhållen ränta	-839	18 024
Erlagd ränta	-276 852	-233 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 104	255 319
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/ minskning av rörelsefordringar	26 188	370 878
Ökning/ minskning av rörelseskulder	228 165	-149 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	495 457	476 876
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-1 000 000	
Bundet eget kapital	4 800	4 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-995 200	4 400
Årets kassaflöde	-499 743	481 276
Likvida medel vid årets början	1 272 337	1 060 900
Likvida medel vid årets slut	772 594	1 272 337

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Svea-Frej 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

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.

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	10-111
Fastighetsförbättringar	25

Not 2. Nettoomsättning

Arsavgifter

Arsavgifter

2024	2023
1 569 116	1 517 982

Hyresintäkter

Lokaler

680 181 656 460

Fastighetsskatt

32 360 45 220

Bredband

50 400 48 900

762 941 750 580

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

10 030 7 719

Avgift andrahandsupplåtelse

11 938 11 822

Debiterade vattenkostnader

41 507 40 116

Övriga intäkter

58 22 555

63 533 82 212

Totalt nettoomsättning

2 395 590 2 350 774

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Elstöd

0 21 801

Övriga ersättningar och intäkter

2 339 -1 445

2 339 20 356

Totalt övriga rörelseintäkter

2 339 20 356

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

	2024	2023
Fastighetsel	114 412	126 592
Uppvärmning	645 420	512 667
Vatten och avlopp	119 862	106 840
Sophämtning	108 663	48 516

	988 356	794 615
--	----------------	----------------

Funktionell anläggningsservice

Sotning	0	10 215
Hissbesiktning	3 150	3 000
Serviceavtal	11 789	18 636

	14 939	31 851
--	---------------	---------------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	48 012	46 176
Fastighetsskötsel extra	50 970	41 401
Fastighetsstäd	49 116	46 860
Gemensamma utrymmen	0	8 250
Gårdskostnader	1 339	6 417

	149 437	149 104
--	----------------	----------------

Distribuerade servicetjänster

Bredband	43 525	70 725
----------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	13 043	75 252
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 410	87 975
Förbrukningsmaterial	0	1 351

	102 453	164 578
--	----------------	----------------

Reparationer

Reparationer	6 626	72 991
Portar och lås	12 754	22 372
Hiss	68 731	16 541
Tvättstuga	0	8 563
EI	2 709	12 945
VVS	169 123	1 433
Skador/klotter	4 158	1 334

	264 101	136 179
--	----------------	----------------

Underhåll

Underhåll	42 003	98 000
Tvättstuga	0	51 673
Ventilation	0	150 000

	42 003	299 673
--	---------------	----------------

Totalt operativ drift och underhåll

	1 604 814	1 646 725
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning**Medlems- och föreningsavgifter**

Medlems- och föreningsavgifter

2024**2023**

5 681

5 730

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

75 516

85 810

Extra ekonomisk förvaltning

5 879

2 525

Medlemskostnader

19 148

12 868

100 542**101 203****Teknisk förvaltning**

Konsultarvode

0

27 500

Revision

Revisionsarvode

38 139

53 200

Försäkringar och övriga riskkostnader

Självrisk

57 200

0

Övriga kostnader

Övriga kostnader

7 047

473

Totalt administration och förvaltning**208 610****188 106****Not 6. Personalkostnader****2024****2023****Styrelsen**

Styrelsearvode

50 000

50 000

Sociala kostnader

15 710

15 708

65 710**65 708****Totalt personalkostnader****65 710****65 708****Not 7. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

51 880 878

51 880 878

Utgående anskaffningsvärden**51 880 878****51 880 878****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 8 371 508

- 7 845 824

Årets avskrivningar

- 525 684

- 525 684

Utgående avskrivningar**-8 897 192****-8 371 508****Utgående redovisat värde****42 983 686****43 509 370****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

37 236 000

37 236 000

Taxeringsvärde mark

90 000 000

90 000 000

127 236 000**127 236 000**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-09-17	1,00 %	2 900 000	2 900 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,75 %	4 300 000	5 300 000
Nordea Hypotek	2025-11-20	2,79 %	2 800 000	2 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 000 000	11 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 700 000	-8 100 000
			4 300 000	2 900 000

Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga.

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 373 500	17 373 500
Summa:	17 373 500	17 373 500

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Birgitta Andersson
Ordförande

Oskar Sternulf-Gleditsch
Ledamot

Bossy Georg Trimark
Ledamot

Jacob Liebermann
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Alexander Helmy
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.09.2025 21:05

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 18.09.2025 10:17

DOCUMENT ID:

HJglGIBtolg

ENVELOPE ID:

S1ezlHYiee-HJglGIBtolg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Svea-Frej.pdf

16 pages

SHA-512:

73f45d424bd2192c2339dad0ccf6edd6ee369e0157aef9
e3435079d0b548fcd98ae3d3086b260e99f91f596f6055f
eda8dac4a4555b3893c66d4a9c458de6aa6

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
OSKAR STERNULF-GLEDIT SCH oskar@sternulf.se	 Signed Authenticated	18.09.2025 10:18 18.09.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID (SSN: 198505223332) IP: 104.28.64.59
Birgitta Andersson bandersson588@gmail.com	 Signed Authenticated	18.09.2025 10:20 18.09.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID (SSN: 196003188908) IP: 176.10.136.217
Jacob Simon Liebermann jacobliebermann@gmail.com	 Signed Authenticated	18.09.2025 10:29 18.09.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID (SSN: 198503085014) IP: 95.193.140.179
Bossy Georg Trimark bossy.trimark@gmail.com	 Signed Authenticated	18.09.2025 20:58 18.09.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID (SSN: 199002073295) IP: 158.174.0.88
Alexander Rames Nils Helmy alexanderhelmy@yahoo.se	 Signed Authenticated	18.09.2025 21:05 18.09.2025 21:05	eID Low	Swedish BankID (SSN: 199112314712) IP: 89.253.75.137

* 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