

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Frithiof & Ingeborg

Org.nr. 769604-3517

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Brf Frithiof & Ingeborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 17 Dec 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Solna 2 Jan 2026

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang för alla medlemmar, vilket är ett billigare alternativ än att varje medlem har eget individuellt elabonnemang.

Ändringar av föreningens stadgar registrerades 2018-08-20 hos Bolagsverket. De nya stadgarna efterlever lagändringarna som skedde 1 juli 2016 i lagen om ekonomiska föreningar.

Föreningens ändamål och verksamhet

Bostadsrättsföreningen Frithiof & Ingeborg registrerades 1999-05-26 (org.nr. 769604-3517) och har till ändamål att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har 8 medlemmar fördelade på 6 lägenheter. Varje lägenhet äger en röst. Föreningen har upplåtit den 6:e Lägenheten (Lgh E) som hyreslägenhet fram till försäljning hösten 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fortsätter följa den ekonomiska plan som upprättades 2024. Den kompletterar den underhållsplanen som upprättades under tidigare redovisningsår. Den ekonomiska planen sträcker sig fram till 2077.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som utfördes under förgående räkenskapsåret och resulterade i en anmärkning har nu föreningen har åtgärdat och fått godkänt. Nästa OVK ska genomföras 2027.

Föreningen såg över ekonomin och gjorde korrigeringar på hyresavgifterna för att kunna upprätthålla föreningens goda ekonomi. Kostnader för föreningens lån har återigen minskat till normala nivåer efter höga räntenivåer mellan åren 2022-2023.

Vårstädning och höststädning hölls som planerat med tillhörande gårdsgrillning. Föreningens jordfabriker fungerar fortfarande bra och har bidragit till fina skördar från föreningens gemensamma pallkragar och odlingsytor. Även medlemmarna åtnjöt fördelarna med egen jordfabrik till sina hemmaodlingar. Genom att använda ekologisk och cirkulär fermenteringsteknik är föreningen självförsörjande på odlingsjord.

Medlemsinformation

Underhålls- och reparationsarbete

Föreningen följer upprättad underhållsplan som sträcker sig till och med år 2067.

Under 2025 kommer föreningen att beskära vissa av träden i trädgården, genomföra fastighetsbesiktning, måla fasadgrunden på 3A och diskutera huruvida fjärrvärmesystemet behövs uppdateras.

Underhållsarbeten som har utförts under 2024

Under året har följande underhålls- och reparationsarbete genomförts:

- Installerat ny vattenutkastare på fasaden (3A)
- Beskurit träd i trädgården

Tidigare ombyggnad och underhåll

2023

- OVK besiktning

2022

- Grävde upp trädstubbar i trädgården.
- Rengjort stuprännor 3A
- Renoverade gruslådan
- Tog bort den stora nyponbusken i gårdsrabatten samt planterade en magnolia i dess ställe.

2021

- Beskrining av ek
- Rutinmässiga inspektioner, brandskydd
- Taket på 3A har behandlats med mossbekämpningsmedel samt att takrännor har rengjorts.

2020

- Besiktning av taket på Vasavägen 3A, ny besiktning planers 2022.

2019

Brf Frithiof & Ingeborg

Org.nr. 769604-3517

- Renovering och besiktning av röckanal till öppen spis med insatskassett lgh F
- Byte våtrumsfläkt lgh E
- 2018
 - Byte av avloppsrör samt dagvattenrör för fastigheterna Vasavägen 3A och 3B
 - Ombyggnation i källaren för 3B med bland annat stenkista och fläkt för att ventilerar ut fuktig luft
 - Reparationer och byten av ventilationsdelar enligt anmärkningar från förra årets OVK
 - Renovering av föreningens gemensamma bastu.
- 2017
 - Byte av expansionskärl till fjärrvärmesystemet. Radonmätning. OVK. Besiktning,
 - provtryckning och sotning av skorstenar. Byte av lyktstolpe och fasadbelysning runt husen samt tavla för ringklocka vid gula huset.
- 2016
 - Förbättrad grillplats. Omputsning samt målning av sockel på gathuset
- 2015
 - Renovering balkonger. Byte samtliga dörrar på gathuset. Renovering av trapp till gårdshuset. Installation av 1 övrensare. Nytt tak till entré vid VA anslutning
- 2014
 - Byte tak gårdshuset, renovering takstolar, ny råspont och takpapp
- 2013
 - Byte tak garage samt tak förråd
- 2006
 - Omdragning fjärrvärme/el kulvert till fastighet och mellan fastigheter. Byte till isolerglas på samtliga fönster
- 2004
 - Utbyggnad av gårdshuset
- 2000
 - Ombyggnad av fastigheten och skapande av bostadsrättsförening. Nybyggnation av badrum, nya elstammar och omdragning el i lägenheter, ny uppvärmningscentral, stambyte WC gårdshus, nya ytskikt och lägenhetsdörrar.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Frithiof 16 i Solna om totalt 308 kvm bostadsrättslägenheter (Vasavägen 3A+3B, 5+1 lägenheter) och 846kvm gemensam tomt. Till fastigheten hör även tre garage som under året nyttjats som förrådsutrymmen och verkstad. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och fastighetsbesiktning utfördes 2000-05-30 av besiktningsförrättare Anders Larsson Bygglämnings AB samt okulär statsbesiktning utförd 2014-07-05 av besiktningsman Ari Laukka Besiktningsman.se Sverige AB.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 4 rum och kök
- 4 st 2 rum och kök
- 1 st 1 rum och kök

Styrelsen

Under 2024 gjordes förändringar i föreningens styrelse då dåvarande ledarmöter har lämnat föreningen.

Ordinarie

- | | |
|--------------|-------------------|
| Ordförande: | Zophie Lif |
| Sekreterare: | Yael Fried |
| Kassör | Sara Månsson |
| Ledamot: | Marcus Ljungqvist |
| Ledamot: | Jennie Jernberg |
| Suppleant: | Clara Bohlin |

Lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under året har en (1) lägenhet i föreningen sålts

Föreningen förbehåller sig rätten att avvisa andrahandsuthyrningar eftersom föreningen är en liten förening till antalet medlemmar. Vidare förbehåller sig också föreningen att ta ut en månatlig avgift i samband med beviljade andrahandsuthyrningar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	333 158	284 422	253 736	232 191
Resultat efter finansiella poster	-107 987	-111 466	-45 016	-15 640
Soliditet (%)	60,07	60,69	61,44	61,73
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	893	770	646	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,82	83,35	78,47	83,76
Skuldsättning (kr/kvm)	8 605	8 664	8 722	8 781
Räntekänslighet (%)	9,61	11,26	13,49	11,74
Energikostnad (kr/kvm)	346	261	245	222

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 308 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Trots att föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vill vi understryka att föreningen har ett starkt eget kapital. Detta ger oss en solid grund för att hantera våra framtida ekonomiska åtaganden

Under året har föreningens resultat påverkats av både ett fortsatt högt ränteläge och avskrivningar som genomförts i enlighet med gällande redovisningsregler. Dessa avskrivningar är viktiga för att bibehålla en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och framtida underhållsbehov. Kombinationen av höga räntor och nödvändiga avskrivningar har haft en betydande inverkan på årets resultat.

Vi har vidtagit åtgärder för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet, vi har kontinuerlig uppföljning av våra kostnader samt att vi gjort en noggrann översyn av medlemsavgifterna. Trots att årets resultat är negativt har avgiftsjusteringarna som genomfördes från juli månad redan börjat ge positiva effekter och bidragit till en förbättrad ekonomisk situation. Dessa åtgärder är ett viktigt steg i vår strategi för att förbättra föreningens ekonomiska hälsa på lång sikt.

Dessutom följer vi konsekvent vår underhållsplan, vilket är avgörande för att säkerställa att fastighetens värde och standard bibehålls. Detta förebyggande underhåll minimerar risken för oväntade kostnader i framtiden.

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi kommer vi att genomföra en förnyad översyn av medlemsavgifterna, med hänsyn till det aktuella kostnadsläget. Detta kommer att säkerställa att föreningen har tillräckliga intäkter för att täcka löpande och framtida underhållskostnader samt andra ekonomiska åtaganden.

Vi anser att dessa åtgärder tillsammans kommer att bidra till att förbättra föreningens ekonomiska situation och säkerställa långsiktig hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser		Fond för yttre underhåll		Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 154 000	0	204 380	0	-1 123 848
Årets resultat					-107 987
Belopp vid årets utgång	5 154 000	0	204 380	0	-1 231 835

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 123 848
Årets resultat	-107 987
	-1 231 835

Styrelsens förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 231 835
-------------------------	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Frithiof & Ingeborg

Org.nr. 769604-3517

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		333 158	284 422
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>9 240</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		333 158	293 662
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-144 770	-126 171
Handelsvaror		-59 085	-68 358
Övriga externa kostnader		-33 409	-40 216
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-59 381</u>	<u>-59 381</u>
Summa rörelsekostnader		-296 645	-294 126
Rörelseresultat		36 513	-464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-144 502</u>	<u>-111 002</u>
Summa finansiella poster		-144 500	-111 002
Resultat efter finansiella poster		-107 987	-111 466
Resultat före skatt		-107 987	-111 466
Årets resultat		<u>-107 987</u>	<u>-111 466</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

2

3

4

6 694 634

989

6 695 623

6 695 623

173 518

173 518

6 869 141

-1 123 848

-107 987

-1 231 835

4 126 545

2 632 431

18 000

21 714

30 437

40 014

110 165

6 869 141

6 753 526

1 478

6 755 004

6 755 004

221 429

221 429

6 976 433

-1 012 382

-111 466

-1 123 848

4 234 532

2 650 432

18 000

5 364

29 326

38 779

91 469

6 976 433

Brf Frithiof & Ingeborg

Org.nr. 769604-3517

KASSAFLODESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		36 513	-464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		59 381	59 381
Erhållen ränta mm		2	0
Erlagd ränta		-144 502	-111 002
Betald inkomstskatt		1 111	12 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-47 495	-39 228
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		16 350	5 364
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 235	14 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-29 910	-19 423
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-18 001	-17 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 001	-17 999
Förändring av likvida medel		-47 911	-37 422
Likvida medel vid årets början		221 429	258 851
Likvida medel vid årets slut		173 518	221 429

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	200
Inventarier, verktyg och installationer	5
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
In- o utgående anskaffningsvärden	7 476 732	7 476 732
Ingående avskrivningar	-723 206	-664 314
Årets avskrivningar	-58 892	-58 892
Utgående avskrivningar	-782 098	-723 206
Redovisat värde	6 694 634	6 753 526

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
In- o utgående anskaffningsvärden	8 508	8 508
Ingående avskrivningar	-7 030	-6 541
Årets avskrivningar	-489	-489
Utgående avskrivningar	-7 519	-7 030
Redovisat värde	989	1 478

Not 4 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	2 560 431	2 578 432

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 328 000	4 328 000

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Frithiof & Ingeborg

Org.nr. 769604-3517

Solna

Zophie Lif

Sara Månsson

Jennie Jernberg

Yael Fried

Marcus Ljungqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Bo Wahlund
Revisor