

Årsredovisning

Brf Frösundet 2

769601-8956

Styrelsen för Brf Frösundet 2 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 hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Frösundet 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-03-01 enligt köpekontrakt fastigheten Befästningskullen 4 i Solna stad. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 104 bostadslägenheter, en gemensamhetslokal samt ett garage med 63 platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
30 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
26 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Den totala boarean är 9202,7 kvm. Garageytan är 761 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 284 400 000 kr varav markvärdet motsvarar 103 000 000 kr och byggnadsvärdet motsvarar 181 400 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln och trädgårdsskötsel gällande gård och buskar har utförts av Cemi AB.

ABSS har svarat för lokalförhållanden.

För leverans av kabel-TV finns avtal tecknat med Tele2 AB och gällande bredband med Ownit AB.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid året utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016.



769601-8956

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-15 haft följande sammansättning:

Erik Häggblad	Ordförande
Camilla Brinck	Ledamot
Joannis Grigoriadis	Ledamot
Magnus Aktén	Ledamot
Kerstin Sjölund	Ledamot
Ann-Charlott Sjölund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Erik Häggblad och Camilla Brinck i förening.

Revisorer

Borev Revision AB

Valberedning

Caroline Böhmer	Sammanställande
Marianne Böhmer	
Anita Berg	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-13.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 148 (149) medlemmar fördelade på 104 bostadsrättslägenheter. Föregående års siffror anges inom parantes.

7 (4) medlemmar har tillkommit och 8 (3) medlemmar har lämnat föreningen under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna med 10 % 1 januari 2024.

OVK genomförd.

Installerade nya elmätare i resterande lägenheter.

Container hyrdes in under våren och hösten.

Vi frångick traditionell fastighetsförvaltning och anlitar istället CEMI endast på avrop.

Vi har varit engagerade för att se till att vi omförhandlar de lån som löper ut i juni till bästa möjliga ränta.

Vi har kontinuerligt sett över soprummen och antal kärl för att säkerställa att vi är kostnadseffektiva.

Vi har tecknat ett nytt snöröjningsavtal med CEMI tillsammans med Frösundet 1.

Vi har tecknat ett nytt förtydligt garageavtal med Frösundet 1, för deras platser.

Baserat på en inkommen motion till årsstämman, som godkändes, har vi nu startat en privat grupp på Facebook som heter Brf Frösundet2. En grupp endast för boende i vår förening ämnad för månadsbladen samt info om kommande händelser och/eller aktiviteter.

Rengöring av värmesystemet under sommaren.

Renovering av hissar i GIIIB31 och 35.

Märkning av cyklar på innergården för att identifiera obehöriga/inga ägare av cyklar.

MA
EG
AB

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 773	6 310	6 044	6 119	5 407
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 153	-484	-1 900	-369	-606
Soliditet, %	69	69	68	69	69
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	637	591	495*	541*	495*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	87	83			
Skuldsättning/kvm, kr	7 098	7 151			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 685	7 742	7 799	7 856	7 913
Sparande/kvm, kr	169	183			
Räntekänslighet, %	12,06	13,11	14,43	14,53	
Energikostnad/kvm, kr	179	162	210	189	125**
Eget kapital, tkr	159 057	160 211	160 695	162 595	162 963
Taxeringsvärde, tkr	284 400	284 400	284 400	240 806	240 806
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt (garage), kr	1 162	1 148			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	24,87	25,05	25,24	30,02	30,24
Genomsnittlig skuldränta, %	1,38	0,79	0,79	0,79	0,99
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	28	28	30	30	30
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	59	112	8	26	104
Antal överlåtelse, bostäder	3	5	8	8	5
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	56 355	62 237	58 481	60 509	59 160

* = år 2015, 2019, 2022 var januari månad avgiftsfri

**=Under år 2020 saknades elmätare i föreningen under 8 månader och som en följd av detta behövde inte föreningen betala någon elkostnad för dessa månader.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt. Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara då beräkningsgrunderna baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) där debiterad hushållsel anses utgöra årsavgift från och med 2023.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Medlemmarnas förbrukning av hushållsel debiteras medlemmarna efter faktisk förbrukning medan kostnaden för uppvärmning och vatten ingår i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	144 900 000	16 100 000	830 333	-1 135 822	-483 961
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-483 961	483 961
Förändring av yttre fond			-305 106	305 106	
Årets resultat					-1 153 432
Belopp vid årets utgång	144 900 000	16 100 000	525 227	-1 314 677	-1 153 432

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 314 677
Årets resultat	-1 153 432
<i>Summa</i>	-2 468 109

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	281 000
lanspråktagande av yttre fond	-969 277
Balanseras i ny räkning	-1 779 832
<i>Summa</i>	-2 468 109

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	6 773 453	6 309 801
Övriga rörelseintäkter	2	–	206 845
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 773 453	6 516 646
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 991 755	-4 363 610
Personalkostnader	8	-159 706	-159 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 867 844	-1 932 846
Summa rörelsekostnader		-7 019 305	-6 455 847
Rörelseresultat		-245 852	60 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 452	16 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		-983 032	-561 699
Summa finansiella poster		-907 580	-544 760
Resultat efter finansiella poster		-1 153 432	-483 961
Resultat före skatt		-1 153 432	-483 961
Årets resultat		-1 153 432	-483 961

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MA", "36", "EF", and "OB".

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	227 549 353	229 342 042
Inventarier, verktyg och installationer	10, 11, 12	419 994	495 149
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		227 969 347	229 837 191
Summa anläggningstillgångar		227 969 347	229 837 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 104	27 738
Övriga fordringar		324 073	339 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		347 998	173 829
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		687 175	540 756
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 216 849	3 064 316
<i>Summa kassa och bank</i>		3 216 849	3 064 316
Summa omsättningstillgångar		3 904 024	3 605 072
SUMMA TILLGÅNGAR		231 873 371	233 442 263

MA
KSi
26

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 900 000	144 900 000
Upplåtelseavgifter		16 100 000	16 100 000
Fond för yttre underhåll		525 227	830 333
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>161 525 227</i>	<i>161 830 333</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 314 677	-1 135 822
Årets resultat		-1 153 432	-483 961
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 468 109</i>	<i>-1 619 783</i>
Summa eget kapital		159 057 118	160 210 550
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	–	44 000 000
Summa långfristiga skulder		–	44 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	70 722 425	27 247 725
Förskott från medlemmar		36 000	36 000
Leverantörsskulder		725 223	639 619
Skatteskulder		442 776	431 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		889 829	877 137
Summa kortfristiga skulder		72 816 253	29 231 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 873 371	233 442 263



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-245 852	60 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 867 844	1 932 846
Erhållen ränta	75 452	16 939
Erlagd ränta	-983 032	-561 699
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>714 412</i>	<i>1 448 885</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-146 419	127 459
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	109 840	-159 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	677 833	1 417 181
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-525 300	-525 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-525 300	-525 300
Årets kassaflöde	152 533	891 881
Likvida medel vid årets början	3 064 316	2 172 436
Kursdifferens i likvida medel	-	-1
Likvida medel vid årets slut	3 216 849	3 064 316



NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1%

Laddstolpar 10%

Tvättutrustning 10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	5 471 849	4 974 408
	Hysesintäkter, garage	878 900	857 309
	Hysesintäkter, förråd	5 400	5 400
	Elavgifter	393 848	461 845
	Avgift för andrahandsuthyrning	23 435	10 783
	Öresavrundning	21	56
	Summa	6 773 453	6 309 801

I årsavgiften ingår bland annat värme, vatten, bredband och TV. Avseende hushållselen så debiteras medlemmarna efter faktisk förbrukning.

Föreningen höjde årsavgifterna med 10 % 1 januari 2024.

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Erhållet elstöd	–	206 845
	Summa	–	206 845

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	19 037	72 502
	Trädgårdsskötsel	92 990	95 376
	Snöröjning & sandning	58 884	80 352
	Städning	191 176	202 734
	Städning utöver avtal	20 875	70 431
	Hiss besiktning	10 700	10 200
	Hiss serviceavtal & larmavtal	28 760	28 242
	El	542 159	495 467
	Uppvärmning	1 045 273	989 218
	Vatten	196 456	131 047
	Avfallshantering	366 944	320 886
	Fastighetsförsäkring	161 924	147 211
	Kabel-TV	233 848	224 244
	Bredband	133 224	125 424
	Försäkringsersättning	–	-30 680
	Portar, serviceavtal	875	–
	Hyra av entrémattor	50 912	47 793
	Övriga serviceavtal	28 981	35 374
	Summa	3 183 018	3 045 821

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	–	1 197
	Förbrukningsmaterial	3 766	11 198
	Kreditupplysningar	1 000	1 500
	Telefon & porto	9 842	16 237
	Hemsida	13 272	27 558
	Revisionsarvode	23 825	21 975
	Föreningsstämma	13 511	10 877
	Arvode ekonomisk förvaltning	109 000	106 252
	Övriga administrationskostnader	1 140	1 650
	Bankkostnader	5 143	5 175
	Övriga externa kostnader	57 810	59 057
	Föreningsavgifter	7 980	7 980
	Rest-/förseningsavgifter	120	–
	Advokat- och rättegångskostnader	15 750	–
	Förlust hyres/avgifts/kundfordringar	11 426	–
	Summa	273 585	270 656

I posten övriga externa kostnader finns kostnaden för föreningens avtal med Home Solution (fd. Our Energy), brandskyddsabonnemang, nyckelförvaring och kameraövervakning.

Not 5	Reparationer & underhåll	2024	2023
	Löpande reparationer	28 254	19 111
	Gemensamma utrymmen	8 355	14 889
	Tvättstuga	20 851	3 329
	VA	–	2 244
	Ventilation	47 213	–
	Hissar	85 224	132 794
	Garage	1 898	5 845
	Markytor, trädgård & lekplats	10 960	6 679
	El	69 355	17 058
	Balkonger	–	12 081
	Portar och lås	53 974	19 851
	Dörrar	16 272	8 889
	Summa	342 356	242 770

Not 6	Planerat underhåll	2024	2023
	Stamrensning	–	81 000
	OVK	44 611	44 125
	Tvättstuga	–	66 884
	Hissar	560 000	41 375
	El	80 541	163 667
	Ventilationsåtgärder	–	145 070
	Värme	284 125	–
	Gemensamma utrymmen	–	41 179
	Garaget	–	1 806
	Summa	969 277	585 106

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 7	Fastighetsavgift & fastighetsskatt	2024	2023
	Fastighetsskatt	54 000	54 000
	Fastighetsavgift	169 520	165 256
	Summa	223 520	219 256

Not 8	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvode	143 250	131 250
	Sociala avgifter	16 456	28 141
	Summa	159 706	159 391

Styrelsearvodet uppgår till 2,5 prisbasbelopp.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	253 000 000	253 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	253 000 000	253 000 000
	Ingående avskrivningar	-23 657 958	-21 865 269
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 792 689	-1 792 689
	Utgående avskrivningar	-25 450 647	-23 657 958
	Redovisat värde	227 549 353	229 342 042

I anskaffningsvärdet ingår mark om 68 000 000 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	424 931	424 931
	Utgående anskaffningsvärden	424 931	424 931
	Ingående avskrivningar	-257 623	-236 709
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-20 914	-20 914
	Utgående avskrivningar	-278 537	-257 623
	Redovisat värde	146 394	167 308

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	368 213	368 213
	Utgående anskaffningsvärden	368 213	368 213
	Ingående avskrivningar	-387 615	-285 929
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	19 402	-101 686
	Utgående avskrivningar	-368 213	-387 615
	Redovisat värde	0	-19 402

Korrigerig av överavskrivning år 2023.

[Handwritten signatures and initials]

Not 12	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	456 000	456 000
	Utgående anskaffningsvärden	456 000	456 000
	Ingående avskrivningar	-108 757	-91 200
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-73 643	-17 557
	Utgående avskrivningar	-182 400	-108 757
	Redovisat värde	273 600	347 243

Felaktig avskrivning 2023, se avskrivning laddstolpar och avskrivning installationer.

Not 13	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek, 0,70% omsätts 2025-06-30	44 000 000	44 000 000
	Nordea Hypotek, 2,958% omsätts 2025-06-19	26 722 425	27 247 725
	Kortfristig del av lån, förfaller 2025	-70 722 425	-27 247 725
	Summa	0	44 000 000

Med anledning av att föreningen innehar två lån om 70 722 425 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Not 14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000
	Summa ställda säkerheter	93 000 000	93 000 000



Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att inte göra en avgiftshöjning 2025.

Föreningen har budgeterat för att utföra planerat underhåll för 1 490 000 kr under 2025. Det avser planerat underhåll för tvättstuga (20 000 kr), VA (120 000 kr), hissar (1 250 000 kr) och garage- och p-platser (100 000 kr).

Märkning av cyklar i cykelförråd för att identifiera obehöriga/inga ägare av cyklar.

Nya stadgar som kommer presenteras under våren-25 för att sedan ta beslut på årsstämman.

Vi är engagerade för att se till att vi omförhandlar de lån som löper ut i juni till bästa möjliga ränta.

Kommunicerat om parkeringsförbud i öppningen mellan AL4 och 8. Inga obehöriga får parkera. Det är brandväg. P-tillstånd erfordras av föreningarnas styrelser.

Rensning av kanaler i tvättstugorna.

Stamspolning inbokat under mars-25.

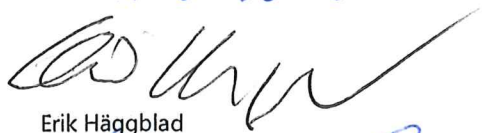
Container inbokad i april-25.

Översyn av portar och soprumsdörrar är beställt med utbyte av dörrstängare där det behövs.

UNDERSKRIFTER

Solna

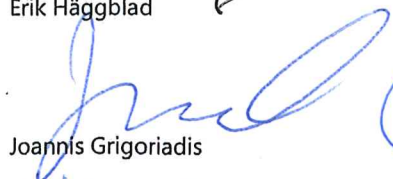
2025-03-06



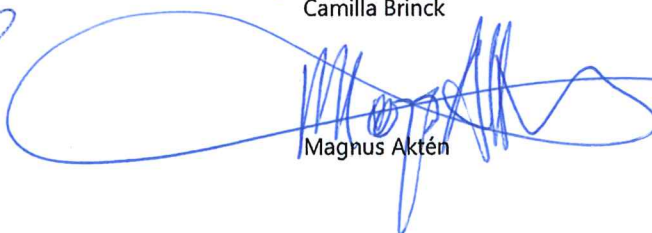
Erik Häggblad



Camilla Brinck



Joannis Grigoriadis



Magnus Aktén



Kerstin Sjölund

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

