



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FRIDHEM I FRÖSUNDA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Fridhem i Frösunda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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 sitt säte i Solna.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Fridhem i Frösunda på adressen Nämndemansgatan 29 i Solna. Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 6372 kvm och 58 garageplatser.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Hans Andersson	Ordförande
Jan Fondelius	Kassör
Helena Lagerlöf	Sekreterare
Mauricio Cisternas	Fastighetsansvarig
Nicola Detta	Avtalsansvarig
Anna Kastebo Hagstedt	Suppleant

VALBEREDNING

Susanne Philblad

FIRMATECKNING

Firman tecknas av gemensamt två ledamöter i styrelsen.

REVISORER

Focus Revision Carl Wallbom samt revisorssuppleant Sandra Lund

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning

Teknisk Förvaltning
Trädgårdsskötsel
Städning Fastigheter
Hissar
Garageportar
Internet TV
Sopor
Återvinning
El

Storholmen Förvaltning

FT Drift AB
Svensk Utemiljö AB
Mickes Fönsterputs och Städ AB
KONE AB
UNA Portar AB
Telia Sonera Sverige AB
Pre Zero
Sita Sverige AB
Vattenfall AB, Telge Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt revisor till Focus Revision samt villkorsändrat 3 lån.

Översikt lånebild

Lånenummer	Räntesats	Akutell skuld	Villkorsändringsdag
02-437068-540516	3,49%	10 679 936 kr	2024-12-01
02-437068-649770	4,55%	13 837 452 kr	2024-12-01
02-437068-658072	3,95%	9 880 000 kr	2025-12-01
02-437068-658074	3,95%	17 861 198 kr	2025-12-01
02-437068-808514	2,53%	10 422 407 kr	2024-12-01
Total skuld		62 680 933 kr	

Vi har lagt undan 1 000 000 kr på ett sparkonto med nuvarande ränta 3,9 %

Vi har sänkt amorteringarna från 800,000/år till 400,000/år under en övergångsperiod.

Beslut om avgiftshöjning med 22% med start 2024 togs samt att vi uppdaterat stadgarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Under året har det skett 2 st överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 346 845	5 312 996	5 117 555	4 653 037
Resultat efter finansiella poster	-1 775 671	-265 695	-41 629	5 569
Soliditet (%)	79,0	79,0	78,0	77,0
Yttre fond	1 242 044	1 141 650	982 350	823 050
Bostadsyta, kvm	6 372	6 372	6 372	6 372
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)				
*	714	715	615	615
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	9 837	9 970	10 461	10 592
Räntekänslighet (%)	14	14	0	0
Elkostnad/m ² totalyta (kr)**	39	89	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	53	45	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	13	14	0	0
Energikostnad/m ² totalyta	105	148	0	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	8 170	8 281	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	84	0	0
Sparande/m ² totalyta (kr)	233	315	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter: Boarea 6372 kvm och garage/parkeringsplats yta 1300 kvm

* Nyckeltalen årsavgift/kvm inkluderar bredbandtillägg, debiteringar el, värme och vatten för år 2023-2022.

** Under 2022 bruttoredovisades försäljning av el från egen solcellsanläggning som intäkt, jämfört med 2023 då ersättningen för såld el nettoredovisades som en minskad kostnad för el, vilket påverkar jämförelse mellan åren.

Nya obligatoriska nyckeltal har enbart beräknats för 2023-2022.

Upplysning vid negativt resultat

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låga skuldsättning samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Det negativa resultatet förklaras av ökade räntekostnader och ökade avskrivningar i samband med övergången till K3 och komponentavskrivningar. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande och föreningen redovisar ett positivt resultat på 1 450 660 kr om man bortser från årets avskrivningar

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 981 000	89 994 000	1 141 650	-1 159 320	-265 695	235 691 635
Avsättning yttre underhållsfond			159 300	-159 300		0
lanspråktagande yttre underhållsfond			-58 906	58 906		0
Disposition av föregående års resultat:				-265 695	265 695	0
Årets resultat					-1 775 671	-1 775 671
Belopp vid årets utgång	145 981 000	89 994 000	1 242 044	-1 525 409	-1 775 671	233 915 964

Förslag till behandling av ansamlad resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlad resultat	-1 525 409
Årets resultat	-1 775 671
	-3 301 080
behandlas så att	
Avsättning fond för yttre underhåll	159 300
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-35 984
i ny räkning överföres	-3 424 396
	-3 301 080

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 346 845	5 312 995
Övriga rörelseintäkter		134 821	98 503
Summa rörelseintäkter		5 481 666	5 411 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 081 523	-2 700 708
Övriga externa kostnader	4	-213 479	-153 374
Personalkostnader	5	-143 248	-133 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 226 331	-1 959 652
Summa rörelsekostnader		-5 664 581	-4 946 945
Rörelseresultat		-182 915	464 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 836	13 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 601 592	-743 410
Summa finansiella poster		-1 592 756	-730 248
Resultat efter finansiella poster		-1 775 671	-265 695
Resultat före skatt		-1 775 671	-265 695
Årets resultat		-1 775 671	-265 695

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	294 687 677	297 911 424
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 584
Summa materiella anläggningstillgångar		294 687 677	297 914 008
Summa anläggningstillgångar		294 687 677	297 914 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 668	2 581
Övriga fordringar		112	7 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	117 956	142 391
Summa kortfristiga fordringar		125 736	152 519
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 969 205	1 934 876
Summa kassa och bank		2 969 205	1 934 876
Summa omsättningstillgångar		3 094 941	2 087 395
SUMMA TILLGÅNGAR		297 782 618	300 001 403

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		235 975 000	235 975 000
Fond för yttre underhåll		1 242 044	1 141 650
Summa bundet eget kapital		237 217 044	237 116 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 525 409	-1 159 320
Årets resultat		-1 775 671	-265 695
Summa fritt eget kapital		-3 301 080	-1 425 015
Summa eget kapital		233 915 964	235 691 635
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	27 741 198	21 122 323
Summa långfristiga skulder		27 741 198	21 122 323
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	34 939 795	42 408 670
Leverantörsskulder		195 027	161 583
Skatteskulder		2 986	2 986
Övriga skulder		287	9 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	987 361	604 687
Summa kortfristiga skulder		36 125 456	43 187 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 782 618	300 001 403

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 775 671	-265 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 226 331	1 959 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 450 660	1 693 957
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 087	37 793
Förändring av kortfristiga fordringar		31 870	-11 745
Förändring av leverantörsskulder		33 444	-2 190
Förändring av kortfristiga skulder		373 442	-150 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 884 329	1 567 018
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-850 000	-3 123 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-850 000	-3 123 772
Årets kassaflöde		1 034 329	-1 556 754
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 934 876	3 491 630
Likvida medel vid årets slut		2 969 205	1 934 876

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Fridhem i Frösunda har upprättats enligt årsredovisningslagen och allmänna råd 2012:1 (K3) och BFNAR 2023:1. Det är första gången föreningen tillämpar redovisningen enligt K3 och ingen justering av jämförelsesiffrorna har gjorts.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift fram till 2029 och betalar fastighetskatt på 1% av lokaldelen

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Redovisningsprincip

Föreningen har bytt redovisningsprincip från K2 till K3 vilket innebär att man redovisar mer komplett och rättvisande bild av föreningens avskrivningar.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	
Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	100 år
Värmesystem	30 år
Vattenstammar	50 år
El	60 år
Ventilation	40 år
Fasader	60 år
Balkonger	60 år
Fönster	80 år
Yttertak	50 år
Transport/hiss	30 år
Styr- och övervakning	20 år
Fastighetsförbättringar	
Gemensam el	30 år
Solceller	30 år
Maskiner och inventarier	
Cykelställ	5 år

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.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet kapital.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 116 552	3 920 472
Hyror förråd	34 850	31 900
Hyror garage och parkeringsplatser	746 774	724 750
Varmvatten	45 237	77 052
Elintäkter	198 225	371 382
Bredband/internet	187 440	187 440
Övriga intäkter	17 767	98 500
	5 346 845	5 411 496

I föreningens årsavgifter ingår bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	672 147	604 763
Reparationer	70 958	152 404
Planerat underhåll	35 984	314 327
Fastighetsel	297 580	684 473
Uppvärmning	409 572	343 365
Vatten och avlopp	103 390	108 105
Renhållningskostnader	177 827	161 663
Bredband	190 660	194 812
Fastighetsskatt	50 000	69 823
Fastighetsförsäkring	73 404	66 973
	2 081 522	2 700 708

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	1 640
Kameral förvaltning	132 265	92 728
Konsultkostnader	23 391	6 630
Revisionsarvoden	27 219	25 375
Övriga förvaltningskostnader	30 604	26 801
	213 479	153 174

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	109 000	98 600
Sociala avg. på styrelsearvode	34 248	30 980
Övriga personalkostnader	0	3 631
	143 248	133 211

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	220 448 831	220 448 831
Ingående anskaffningsvärden mark	92 179 328	92 179 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 628 159	312 628 159
Ingående avskrivningar	-14 716 735	-12 758 907
Årets avskrivningar	-3 223 747	-1 957 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 940 482	-14 716 735
Utgående redovisat värde	294 687 677	297 911 424
Taxeringsvärden byggnader	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	71 000 000
	235 000 000	235 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 370	29 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 370	29 370
Ingående avskrivningar	-26 786	-24 962
Årets avskrivningar	-2 584	-1 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 370	-26 786
Utgående redovisat värde	0	2 584

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	38 298	35 106
Förutbetalda bredbandskostnader	0	15 889
Upplupna ränteintäkter	8 550	0
Övriga interimfordringar	71 108	91 396
	117 956	142 391

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,49	2024-12-01	10 679 936	11 519 936
Stadshypotek	2,53	2024-12-01	10 422 407	10 422 407
Stadshypotek	3,95	2025-12-01	9 880 000	9 880 000
Stadshypotek	4,55	2024-12-01	13 837 452	13 847 452
Stadshypotek	3,95	2025-12-01	17 861 198	17 861 198
			62 680 993	63 530 993
Kortfristig del av långfristig skuld			34 939 795	42 408 670

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amorteringen som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	71 500 000	71 500 000
	71 500 000	71 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	19 500	19 500
Förutbetalda avgifter/hyror	520 823	159 990
Arvoden/lön	107 000	96 600
Sociala kostnader	51 523	39 890
Räntekostnader	166 972	84 181
Övriga interimsskulder	121 542	204 526
	987 360	604 687

2024

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans-Olov Andersson
Ordförande

Helena Lagerlöf

Jan Erik Fondelius

Nicola Detta

Mauricio Cisternas

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

Focus Revision AB

Carl Wallbom
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN ERIK FONDELIUS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cb066c9a557237[...]cae7fa01beffa

IP: 90.227.xxx.xxx

2024-05-22 18:19:19 UTC



Nicola Detta (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ed88f3dc6d5c4d[...]2d30b3e9e6866

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-05-22 18:57:14 UTC



HANS-OLOV ANDERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ef2f9e643f7494[...]5336e1ca1eb2e

IP: 90.228.xxx.xxx

2024-05-22 19:45:21 UTC



Helena Lagerlöf (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5f1522d87deab7[...]696d907375191

IP: 81.236.xxx.xxx

2024-05-22 19:52:57 UTC



Mauricio Cisternas Martinez (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3487a679ce2d32[...]1a28457fd46a9

IP: 90.230.xxx.xxx

2024-05-23 08:13:46 UTC



CARL WALLBOM

Extern Revisor

Serienummer: 1e1cd100648851[...]502c75ad3b23d

IP: 62.209.xxx.xxx

2024-05-23 11:05:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>