

Brf Svea-Frej

Org.nr: 716420-0607

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Styrelsen för Brf Svea-Frej, organisationsnummer 716420-0607, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-05-20.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Birgitta Andersson
Ledamot	Oskar Sternulf-Gleditsch
Ledamot	Jacob Liebermann
Ledamot	Oskar Svensson
Suppleant	Nicklas Bosäter
Suppleant	Matti Schmidt

Valberedning

Kent Hietala

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningen har även haft 2 medlemsmöten.

Revisor

Revisor	Bossy Georg Trimark
Revisorssuppleant	Fredrik Weiler

Information om fastigheten

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Summa	35	2 776

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	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
Avtal Lokal	Grand Le Mar

Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2025.

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 2020 ventilation		
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
Renovering innergård	2025	
Renoverat lokal	2025	Åtgärdat yttervägg, inrett, byggt konf.rum samt målat väggar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Återinföra innerdörrar på Sveavägen	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har momsregistrerats.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	55
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	8
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 478	2 396	2 351	2 013
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 493	- 285	- 270	- 547
Soliditet ¹ , %	75	75	74	74
Yttre fond	1 045 683	1 087 686	1 171 089	984 194
Taxeringsvärde	129 470 000	127 236 000	127 236 000	127 236 000
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	565	565	565	471
Skuldsättning / kvm	3 230	3 230	3 551	3 960
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 602	3 602	3 957	3 960
Sparande / kvm	186	90	179	6
Räntekänslighet	6	6	7	
Energikostnad / kvm	254	281	241	243
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	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

Underhållsplanen är uppdaterad under 2025 och K2 är reviderat till K3.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balkong-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 859 782	1 087 686	16 303 940	42 750	- 11 948 034	- 284 580	33 061 544
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll		-42 003			42 003		0
Balkongfond				4 800			4 800
Balanseras i ny räkning					- 284 580	284 580	0
Årets resultat						- 492 585	- 492 585
Belopp vid årets utgång	27 859 782	1 045 683	16 303 940	47 550	- 12 190 611	- 492 585	32 573 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 190 611
Årets resultat	- 492 585
Totalt	- 12 683 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	388 410
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 131 788
Balanseras i ny räkning	- 12 939 818
Totalt	- 12 683 196

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

2 478 141

2 395 590

Övriga rörelseintäkter

3

9 861

2 339

Summa rörelseintäkter**2 488 002****2 397 929****RÖRELSEKOSTNADER**

Operativ drift och underhåll

4

-1 591 082

-1 604 814

Administration och förvaltning

5

-143 207

-208 610

Personalkostnader

6

-67 281

-65 710

Avskrivningar

-936 815

-525 684

Summa rörelsekostnader**-2 738 385****-2 404 818****RÖRELSERESULTAT****-250 383****-6 889****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

14

-839

Räntekostnader och liknande resultatposter

-242 216

-276 852

Summa finansiella poster**-242 202****-277 691****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-492 585****-284 580****RESULTAT FÖRE SKATT****-492 585****-284 580****ÅRETS RESULTAT****-492 585****-284 580**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	42 237 660	42 983 687
Summa materiella anläggningstillgångar		42 237 660	42 983 687
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 237 660	42 983 687
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		92 293	1 774
Övriga fordringar		242 212	153 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 780	78 483
Summa kortfristiga fordringar		414 285	233 268
Kassa och bank			
Kassa och bank		829 056	772 593
Summa kassa och bank		829 056	772 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 243 341	1 005 861
SUMMA TILLGÅNGAR		43 481 001	43 989 548

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 163 722	44 163 722
Fond för yttre underhåll		1 045 683	1 087 686
Balkongfond		47 550	42 750
Summa bundet eget kapital		45 256 955	45 294 158
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 190 611	-11 948 034
Årets resultat		-492 585	-284 580
Summa fritt eget kapital		-12 683 196	-12 232 614
SUMMA EGET KAPITAL		32 573 759	33 061 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	0	4 300 000
Summa långfristiga skulder		0	4 300 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	4 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	10 000 000	5 700 000
Leverantörsskulder		114 133	100 587
Skatteskulder		184 450	177 385
Övriga skulder		331 203	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 456	350 032
Summa kortfristiga skulder		10 907 242	6 628 004
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 907 242	6 628 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 481 001	43 989 548

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-250 383	-6 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	936 815	525 684
Summa	686 432	518 795
Erhållen ränta	14	-839
Erlagd ränta	-242 216	-276 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444 230	241 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/ minskning av rörelsefordringar	-181 018	26 188
Ökning/ minskning av rörelseskulder	-20 762	228 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 450	495 457
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Byggnation	-190 788	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190 788	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-1 000 000
Bundet eget kapital	4 800	4 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 800	-995 200
Årets kassaflöde	56 462	-499 743
Likvida medel vid årets början	772 594	1 272 337
Likvida medel vid årets slut	829 057	772 594

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är förändrade från 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 1 724 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 skrivs av enligt komponentfördelning 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	15-170

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Årsavgifter

2025

2024

1 569 114

1 569 116

Hyresintäkter

Lokaler

743 751

680 181

Fastighetsskatt

31 808

32 360

Bredband

55 800

50 400

831 359

762 941

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

17 272

10 030

Avgift andrahandsupplåtelse

20 557

11 938

Debiterade vattenkostnader

39 788

41 507

Övriga intäkter

51

58

77 667

63 533

Totalt nettoomsättning

2 478 141

2 395 590

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar

7 500

0

Övriga ersättningar och intäkter

2 361

2 339

9 861

2 339

Totalt övriga rörelseintäkter

9 861

2 339

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

	2025	2024
Fastighetsel	111 417	114 412
Uppvärmning	560 099	645 420
Vatten och avlopp	114 445	119 862
Sophämtning	110 213	108 663

896 174**988 356****Funktionell anläggningsservice**

Hissbesiktning	3 275	3 150
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	16 850	0
Serviceavtal	16 127	11 789

36 252**14 939****Köpta tjänster**

Fastighetsskötsel	48 779	48 012
Fastighetsskötsel extra	3 876	50 970
Fastighetsstäd	50 388	49 116
Gårdskostnader	0	1 339

103 043**149 437****Distribuerade servicetjänster**

Bredband	59 970	43 525
----------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	78 515	13 043
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 040	89 410
Förbrukningsinventarier	34 197	0

207 753**102 453****Reparationer**

Reparationer	33 176	6 626
Portar och lås	1 900	12 754
Hiss	31 697	68 731
EI	30 404	2 709
VVS	46 480	169 123
Vatten och avlopp	5 183	0
Skador/klotter	7 262	4 158

156 102**264 101****Underhåll**

Underhåll	131 788	42 003
-----------	---------	--------

Totalt operativ drift och underhåll**1 591 082****1 604 814**

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	54 001	75 516
Extra ekonomisk förvaltning	9 898	5 879
Medlemskostnader	18 620	19 148
	82 519	100 542
Revision		
Revisionsarvode	5 000	38 139
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Självrisk	32 843	57 200
Övriga kostnader		
Övriga kostnader	17 072	7 048
Totalt administration och förvaltning	143 207	208 610

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	17 281	15 710
	67 281	65 710
Totalt personalkostnader	67 281	65 710

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	51 880 878	51 880 878
Inköp	190 788	0
Utgående anskaffningsvärden	52 071 666	51 880 878
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 897 192	- 8 371 508
Årets avskrivningar	- 936 815	- 525 684
Utgående avskrivningar	-9 834 007	-8 897 192
Utgående redovisat värde	42 237 659	42 983 686
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 470 000	37 236 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	90 000 000
	129 470 000	127 236 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-17	2,590 %	2 900 000	2 900 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,750 %	4 300 000	4 300 000
Nordea Hypotek	2026-02-20	2,430 %	2 800 000	2 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 000 000	10 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 000 000	-5 700 000
			0	4 300 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17

Birgitta Andersson
Ordförande

Oskar Sternulf-Gleditsch
Ledamot

Jacob Liebermann
Ledamot

Oskar Svensson
Ledamot

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

Bossy Georg Trimark
Revisor