

Brf Fredhälls Gård

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2025

 SyIPFhSJA-e-rJuthSJR-g

Årsredovisning för  
**Brf Fredhälls Gård**  
769607-4751

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassafödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Fredhälls Gård (769607-4751) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fredhälls Gård 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Birger Sjöbergs väg 1-3. Fredhälls Gård 6 byggdes år 1930.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
50	Lägenheter, bostadsrätt	3 234
1	Lägenheter, hyresrätt	38
10	Lokaler, hyresrätt	21

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-28. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tamker Christian	Ordförande
Dahl Bosta Christina	Ledamot
Eskilsson Malmqvist Karin	Ledamot
Mello Nordström Merja Aliina	Ledamot
Ernemar Andreas	Ledamot
Berggren Alexander	Suppleant

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två personer ur styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson på Toresson Revision.

Valberedningen har utgjorts av Ann Johansson och Jeanette Blomquist.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Takreovering
2025	Byte nödtelefon hissar
2025	Låsbyte allmänna utrymmen
2024	Brandluckor
2022	Radonfläkt/sug införskaffad
2021	Renovering av Terrass på Birger Sjöbergs väg 1
2020-2021	Ombyggnation lokal/styrelserum
2020	Byte av armaturer inomhus
2018	Furanflex och tätning av ventilationskanaler
2017	Bergvärme
2017	Termostater och injustering av element
2017	Tvättmaskiner
2016	Fläktbyte & OVK
2015	Kanalrensning
2012	Avloppsledning
2011	Fönsterdörrar
2011	Fasadarbeten
2010	Trapphusrenovering
2009	Fönster
2009	Fjärrvärmecentral
2008	Balkonger
2008	Hissar
2008	Ventilation

Underhållsplan finns och gäller från 2026 till 2055, underhållsplanen omfattar 30 år

## Årsavgifter

Avgifterna kommer att höjas med 10 % 2026.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 6 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 73 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underskrivet avtal för byte av ekonomisk förvaltare från Fastighetsägarna till Nabo (januari 2026)

Byte av nödtelefoner i hissarna pga nedstängning av 2 G masterna

Takreovering

Beslut om höjning av avgiften med 10 % från januari 2026

Beslut om höjning av hyra för gästlägenheten från 250:- till 300:-/natt från januari 2026

Beslut om att ta avgift för andrahandsuthyrning enligt stadgarna från januari 2026

Låsbyte allmänna utrymmen

Vår- respektive höststädning

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 343	2 306	2 369	2 021
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 193	-875	134	-788
Soliditet (%)	85,5	92,6	80,3	80,3
Årsavgifter kr/kvm (kr)	656	644	654	547
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	2 222	1 025	3 105	3 105
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	2 281	1 044	3 261	3 261
Räntekänslighet (%)	3	2	5	6
Energikostnad kr/kvm (kr)	232	218	229	285
Sparande per kvm (kr)	80	-57	182	-40
Årsavgifternas andel i procent - av totala rörelseintäkter (%)	89	85	67	85

### Upplysning till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 10%.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 854 282	17 393 294	605 240	-8 411 637	-874 872	50 566 307
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			263 532	-263 532		
Balanseras i ny räkning				-874 872	874 872	
Årets resultat					-4 192 950	-4 192 950
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 854 282</b>	<b>17 393 294</b>	<b>868 772</b>	<b>-9 550 041</b>	<b>-4 192 950</b>	<b>46 373 357</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-9 550 041
Årets resultat	-4 192 950
Totalt	<u>-13 742 991</u>
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	435 261
- uttag ur yttre fond	-1 303 000
- i ny räkning överföres	<u>-12 875 252</u>
Summa	-13 742 991

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 342 898	2 306 306
Övriga rörelseintäkter	3	33 853	141 214
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 376 751</b>	<b>2 447 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 748 367	-2 167 684
Övriga externa kostnader	5	-32 284	-168 362
Personalkostnader och arvoden	6	-95 410	-95 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 932	-516 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 392 993</b>	<b>-2 948 388</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 016 242</b>	<b>-500 868</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-179
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 713	17 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 421	-391 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 708</b>	<b>-374 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 192 950</b>	<b>-874 872</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 192 950</b>	<b>-874 872</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 192 950</b>	<b>-874 872</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	53 131 120	53 606 315
Inventarier, maskiner och installationer	8	11	41 749
Summa materiella anläggningstillgångar		53 131 131	53 648 064
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 131 131	53 648 064
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	1 035 953	942 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 752	42 482
Summa kortfristiga fordringar		1 078 705	985 075
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 078 705	985 075
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 209 836	54 633 139

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 247 576	59 247 576
Fond för yttre underhåll		868 772	605 240
Summa bundet eget kapital		60 116 348	59 852 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 550 041	-8 411 637
Årets resultat		-4 192 950	-874 872
Summa fritt eget kapital		-13 742 991	-9 286 509
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 373 357</b>	<b>50 566 307</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	7 375 954	3 375 954
Leverantörsskulder		97 838	303 365
Skatteskulder		8 187	0
Övriga skulder		0	1 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 500	385 780
Summa kortfristiga skulder		7 836 479	4 066 832
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 209 836</b>	<b>54 633 139</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 016 242	-500 868
Avskrivningar	516 932	516 932
Räntekostnader och ränteintäkter	-176 708	-421 611
	<u>-3 676 018</u>	<u>-405 547</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 676 018</b>	<b>-405 547</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-413	-485
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-205 527	6 654
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-24 827	151 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 906 785</b>	<b>-248 178</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	0	7 025 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>7 025 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna nya långfristiga lån	4 000 000	0
Amortering av låneskulder	0	-6 930 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 000 000</b>	<b>-6 930 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>93 215</b>	<b>-153 178</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>939 001</b>	<b>1 092 179</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 032 216</b>	<b>939 001</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatt för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6%.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,75%	(0,75%)
Ombyggnad, Trapphus, Ventilation, Fasad, Fönsterdörrar	4%	(4%)
Ombyggnad, Fjärrvärmecentral, Fönster	2%	(2%)
Ombyggnad, Balkonger	2,5%	(2,5%)
Ombyggand, Hissar	3,3%	(3,3%)
Ombyggnad, Avloppsledning	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)
Fläktar	10%	(10%)
Bergvärme	2%	(2%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter (Ingår vatten, värme, TV samt bredband)	2 120 628	2 081 158
Hyror	201 288	217 006
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 982	8 142
	<b>2 342 898</b>	<b>2 306 306</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	33 853	141 214
<b>Summa</b>	<b>33 853</b>	<b>141 214</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	66 248	57 347
Städning	52 250	57 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	90 118	213 194
Trädgårdsskötsel	0	15 200
Snöröjning	0	25 506
Reparationer	201 142	365 044
EI	578 457	543 426
Vatten	189 968	175 522
Sophämtning	84 271	67 454
Försäkringspremie	57 120	53 622
Självrisk	61 225	0
Fastighetsavgift bostäder	87 924	83 130
Fastighetsskatt lokaler	22 530	20 870
Övriga fastighetskostnader	28 831	18 300
Kabel-tv/Bredband/IT	132 685	130 966
Förvaltningsarvode ekonomi	124 871	118 976
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	480	13 238
Panter och överlåtelser	18 008	17 548
Förvaltningsarvode teknik	0	9 365
Övriga externa tjänster	11 734	10 247
	1 807 862	1 995 955
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	3 940 505	171 729
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 748 367</b>	<b>2 167 684</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	660	14 135
Övriga externa tjänster	8 250	132 727
Revisionarvode	23 375	21 500
<b>Summa</b>	<b>32 285</b>	<b>168 362</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	74 094	74 094
Sociala kostnader	21 316	21 316
	95 410	95 410

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	37 757 076	37 757 076
-Ombyggnad	7 090 867	7 090 867
-Mark	16 963 324	16 963 324
	<u>61 811 267</u>	<u>61 811 267</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-8 204 952	-7 729 758
-Årets avskrivning enligt plan	-475 195	-475 194
	<u>-8 680 147</u>	<u>-8 204 952</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 131 120</b>	<b>53 606 315</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	56 809 000	48 580 000
Mark	86 444 000	96 507 000
	<u>143 253 000</u>	<u>145 087 000</u>
Bostäder	141 000 000	143 000 000
Lokaler	2 253 000	2 087 000
	<u>143 253 000</u>	<u>145 087 000</u>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	2024
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	645 868	645 868
	<u>645 868</u>	<u>645 868</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-604 120	-562 382
-Årets avskrivning enligt plan	-41 737	-41 737
	<u>-645 857</u>	<u>-604 119</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11</b>	<b>41 749</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2025	2024
Avräkningskonto Fastighetsägarna	359 073	939 002
Avräkningskonto NABO	673 144	0
Skattekonto/fordringar	3 735	3 593
<b>Summa</b>	<b>1 035 952</b>	<b>942 595</b>

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering Inom 1 år	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-19	2,70%	562 084	0	562 084
Stadshypotek	2026-01-22	2,70%	1 826 346	0	1 826 346
Stadshypotek	2026-03-30	2,70%	987 524	0	987 524
Stadshypotek	2026-01-15	2,70%	4 000 000		0
			<b>7 375 954</b>	<b>0</b>	<b>3 375 954</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			<b>7 375 954</b>		<b>3 375 954</b>
			<b>7 375 954</b>		<b>3 375 954</b>

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025	2024
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 414 000	26 414 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 414 000</b>	<b>26 414 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## **Underskrifter**

Arsredovisningen fastställdes den 2026-04-28 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Christian Tamker

Karin Eskilsson Malmqvist

Mello Nordström

Christina Dahl-Bosta

Andreas Ernemar

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

Carina Toresson  
Revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

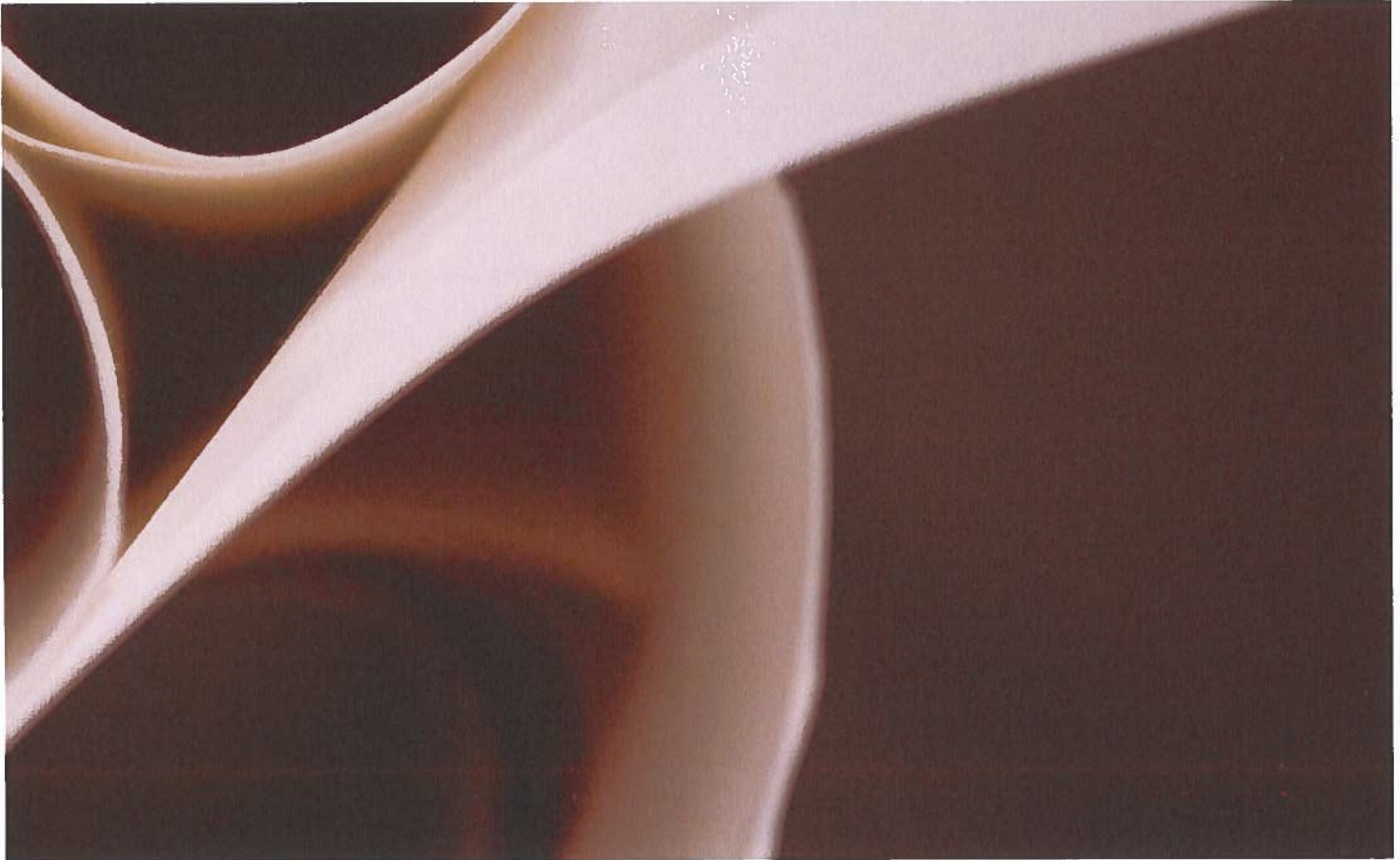
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.05.2026 11:26

**SENT BY OWNER:**

Caroline Strömvall · 08.05.2026 13:43

**DOCUMENT ID:**

rJuthSjR-g

**ENVELOPE ID:**

SylPFhSjA-e-rJuthSjR-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Fredhälls Gård ÅR 2025 ver4.pdf

19 pages

**SHA-512:**

bfa0e8bbf4b26ba8d079c9e5d222a355da67d8f3ca4610  
14ecaaac49f3b7622b31dcf9722e6ae94ab31ba6132a3d  
6a6c26ae8793960e54e61a2e541a64870d8e

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
1. CHRISTIAN TAMKER ctamker@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:06 08.05.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/11) IP: 31.15.63.101
2. MELLO NORDSTRÖM mello.nordstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:43 08.05.2026 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/07) IP: 90.130.51.242
3. Christina Teresia Dahl Bosta christina.bosta1@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:10 08.05.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/23) IP: 188.151.206.72
4. Andreas Ernemar andreas.ernemar@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 13:29 09.05.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/05) IP: 94.191.137.72
5. Karin Birgitta Eskilsson Malmqvist karin.eskilsson.malmqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 13:32 09.05.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/06) IP: 188.151.209.225
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:26 10.05.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.69.156.123

\* 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

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Fredhälls Gård, org.nr 769607-4751.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Fredhälls Gård för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Fredhälls Gård för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.05.2026 11:26

**SENT BY OWNER:**

Carina Toresson · 10.05.2026 11:24

**DOCUMENT ID:**

SkOykAaAbl

**ENVELOPE ID:**

rkPyyCTR-l-SkOykAaAbl

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Fredhälls Gård 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

07678aa75ea39dd344fbe4fe470c81cf47786ea534fd67d

867978e3e8a9c539efaaf17cb13fa1b301a7efb82182898

226b72ecd5350dff2b57890458ed23bce3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	10.05.2026 11:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision.se	Authenticated	10.05.2026 11:25	Low	IP: 2.69.156.123

\* 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

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