

Årsredovisning

för

Brf Fröja

717600-0888

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Fröja intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 18 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala den 18 april 2026

Carina Gånheim

Styrelsen för Brf Fröja, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 maj 2022.

Föreningens byggnad

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus med totalt 19 st bostadsrätter. Fastigheten Luthagen 37:2 är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

17 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Den totala ytan är 1 327 kvm. I fastigheten ingår en lokal på 27 kvm och bostadsyta 1 300 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 30 251 000 kr, varav markvärdet motsvarar 13 289 000 kr och byggnadsvärdet 16 962 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 mars 1986.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 724 kr/lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan. För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 50-åriga underhållskostnaden på 92 tkr/år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning

Hisservice har skötts av Uppsala Lyftservice AB
Elkraften har levererats av Storuman Energi AB och Vattenfall AB
Fjärrvärmes leverans har levererats av Vattenfall Värme AB
Bredbandsleverantör har varit Bredband2 Företag AB
Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med PD Miljövårdservice
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2025 haft följande sammansättning:

Carina Gånheim	Ordförande
Lydia Lindsmyr	Ledamot
Johan Sandström	Ledamot
Bengt-Ove Turesson	Ledamot
Mattias Brandt	Ledamot
Ingemar Wallin	Suppleant
Fabian Mikaelsson Bylund	Suppleant
Ellen Widstrand	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Arvodet till styrelsen har under året uppgått till 0 kr. Inga arvoden har tagits ut för 2024 och den uppbokade kostnaden har därför väntats på 2025.

Revisorer

Peter Lindqvist	Borev Revision AB	Ordinarie
		Suppleant

Valberedning

Karin Renström
Michael Streng

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsens arbete i hög grad präglats av tekniska utredningar, uppdatering av underhållsplanen samt beslut om större kommande åtgärder med betydelse för föreningens ekonomi. Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1 april 2025.

Styrelse och organisation

Under året skedde en förändring i styrelsen då en ordinarie ledamot avgick och ersattes av suppleant. Styrelsen konstituerades därefter och fortsatte arbetet i huvudsak oförändrat.

Underhållsplan och tekniska utredningar

En översyn och uppdatering av föreningens underhållsplan har genomförts i samarbete med tekniska konsulter. Arbetet har omfattat bl.a. tak, dränering osv.

Hissrenovering

Fastighetens hiss totalrenoverades under året.

Tak och övriga större åtgärder

Taket har inventerats och besiktigats. Under hösten fattades beslut om att gå vidare med en större takomläggning planerad till sommaren 2026, med en preliminär kostnadsbild om cirka 2,4 mkr.

Löpande åtgärder

Under året har en revision av fastighetens elinstallationer genomförts med godkänt resultat. Fastigheten har också blivit OVK-godkänd efter ombesiktning. Ny torktumlare har installerats.

Ekonomi, budget och avgifter

Styrelsen har arbetat med bokslut, budget och långsiktig ekonomisk planering, inklusive analys av kommande underhållsbehov och lånesituation. Under hösten beslutades att årsavgifterna för bostäder och parkeringsplatser ska höjas med 10 % från och med 1 april 2026. Frågor kring momsregistrering och moms på parkeringsplatser har också utretts.

Information och externa kontakter

Styrelsen har haft löpande kontakter med Fastum, tekniska konsulter, serviceleverantörer, försäkringsbolag och bank. Informationsutskick till medlemmarna om kommande arbeten, avgifter har skett.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 25 (26) st medlemmar fördelade på 19 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (3) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 335	1 240	1 189	1 191
Resultat efter finansiella poster	-85	-62	-32	34
Soliditet (%)	44	45	45	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	992	925	883	883
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 269	6 344	6 418	6 489
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 399	6 475	6 552	6 624
Sparande per kvm (kr/kvm)	205	190	213	277
Räntekänslighet (%)	6	7	7	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	287	271	233	236
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	97	97	96

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade reparations,- och underhållskostnader samt ökade räntekostnader, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Föreningens balanserade underskott beror ökade kostnader, samt underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar höjer årsavgifterna från och med 2026, se not 15.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 906	6 000 314	1 779 678	-676 588	-62 199	7 184 111
Disposition av föregående års resultat:			214 000	-276 199	62 199	0
Årets resultat					-84 640	-84 640
Belopp vid årets utgång	142 906	6 000 314	1 993 678	-952 787	-84 640	7 099 471

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-952 787
årets förlust	-84 640
	-1 037 427

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	92 000
	-42 309
i ny räkning överföres	-1 087 118
	-1 037 427

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 334 516	1 239 887
Övriga rörelseintäkter		30 699	5 040
Summa rörelseintäkter		1 365 215	1 244 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-795 066	-686 409
Reparationer och underhåll		-34 041	0
Övriga externa kostnader	4	-126 722	-112 830
Personalkostnader		53 490	12 748
Avskrivningar		-313 928	-313 928
Summa rörelsekostnader		-1 216 267	-1 100 419
Rörelseresultat		148 948	144 508
Finansiella poster			
Resultat från aktier och andelar		9 800	0
Ränteintäkter		66	4 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 454	-211 311
Summa finansiella poster		-233 588	-206 708
Årets resultat		-84 640	-62 200

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	14 776 224	14 466 966
Pågående arbete	8	60 120	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 836 344	14 466 966
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	26 600
Summa anläggningstillgångar		14 836 344	14 493 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 947	5 006
Övriga fordringar	10	1 392 439	1 308 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 289	63 359
Summa kortfristiga fordringar		1 467 675	1 377 325
Summa omsättningstillgångar		1 467 675	1 377 325
SUMMA TILLGÅNGAR		16 304 019	15 870 891

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 906	142 906
Kapitaltillskott		6 000 314	6 000 314
Fond för yttre underhåll		1 993 678	1 779 678
Summa bundet eget kapital		8 136 898	7 922 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-952 787	-676 588
Årets resultat		-84 640	-62 200
Summa fritt eget kapital		-1 037 427	-738 788
Summa eget kapital		7 099 471	7 184 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 420 000	6 210 328
Summa långfristiga skulder		3 420 000	6 210 328
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 898 752	2 207 576
Leverantörsskulder		82 928	74 592
Skatteskulder		1 883	2 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	800 985	191 459
Summa kortfristiga skulder		5 784 548	2 476 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 304 019	15 870 891

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-84 640	-62 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	313 928	313 928
Förändring skatteskuld/fordran	-943	64
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	228 345	251 792
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 994	297
Förändring av kortfristiga skulder	617 864	-110 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	839 215	141 185
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-683 306	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	26 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-656 706	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-99 152	-99 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 152	-99 152
Årets kassaflöde	83 357	42 033
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 302 832	1 260 798
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 386 189	1 302 831

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	20-100 år
Byte stammar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 248 292	1 161 202
Hysesintäkter, lokaler ej moms	33 600	33 600
Hysesintäkter, p-plats ej moms	31 200	24 600
Städavgifter	-20 300	-21 239
Bredband	41 724	41 724
	1 334 516	1 239 887

I årsavgifterna ingår fastighetsel, vatten, värme, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	108 384	104 494
Reparationer	117 153	73 278
Planerat underhåll	42 309	0
Trivselåtgärder	119	0
Trädgård	0	549
Hisskostnader	10 186	14 691
El	27 714	22 458
Värme	281 604	270 562
Vatten och avlopp	71 495	66 409
Avfallshantering	29 197	31 320
Försäkringskostnader	38 425	36 355
Kabel-tv	23 900	23 784
Bredband	42 072	42 072
Förbrukningsmaterial	2 508	438
	795 066	686 410

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	32 756	30 970
Fastighetsskatt	2 510	2 920
Föreningsgemensamma kostnader	3 832	0
Revisionsarvode	16 738	16 325
Ekonomisk förvaltning	63 932	60 394
Gåvor	985	0
Övriga poster	5 969	2 221
	126 722	112 830

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 437 752	6 437 752
Hissreovering	623 186	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 060 938	6 437 752
Ingående avskrivningar	-1 997 514	-1 860 680
Årets avskrivningar	-136 834	-136 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 134 348	-1 997 514
Redovisat värde mark	16 970	16 970
Utgående värde mark	16 970	16 970
Utgående redovisat värde	4 943 560	4 457 208
Taxeringsvärden byggnader	16 962 000	15 990 000
Taxeringsvärden mark	13 289 000	15 702 000
	30 251 000	31 692 000

Not 6 Byte stammar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 602	274 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 602	274 602
Ingående avskrivningar	-166 698	-152 968
Årets avskrivningar	-13 730	-13 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 428	-166 698
Utgående redovisat värde	94 174	107 904

Not 7 Grundförstärkning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 045 402	11 045 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 045 402	11 045 402
Ingående avskrivningar	-1 143 548	-980 184
Årets avskrivningar	-163 364	-163 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 306 912	-1 143 548
Utgående redovisat värde	9 738 490	9 901 854

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Förarbete takreovering	60 120	0
	60 120	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	26 600
	0	26 600

14 st aktier à 1 900 kr.

Aktierna har under året avyttrats till ett belopp om 36 400 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 538	5 475
Avräkningskonto förvaltare	1 386 188	1 302 832
Övriga kortfristiga fordringar	713	653
	1 392 439	1 308 960

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	6 076	5 975
Trygg Hansa	39 768	38 425
Fastum	15 372	14 000
Bredband2	3 506	3 506
Uppsala Lyftservice	1 437	1 453
Bostadsrätterna	4 130	0
	70 289	63 359

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	1,14	2026-04-30	847 996	847 996
Stadshypotek AB	2,70	2026-01-30	2 108 424	2 108 424
Stadshypotek AB	2,43	2027-03-30	1 560 000	1 640 000
Stadshypotek AB	3,88	2026-01-30	1 862 332	1 881 484
Stadshypotek AB	3,88	2028-03-01	1 940 000	1 940 000
			8 318 752	8 417 904
Kortfristig del av långfristig skuld			4 898 752	2 207 576

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 99 152 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 799 600 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	23 439	17 530
Upplupna styrelsearvoden	0	28 650
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	24 840
Förutbetalda avgifter och hyror	108 247	65 893
Fastighetsel	3 780	2 215
Fjärrvärme	38 525	37 761
Reparationer	3 809	5 953
Fastighetsskötsel	0	8 617
Övriga upplupna kostnader	623 186	0
	800 986	191 459

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 988 000	9 988 000
	9 988 000	9 988 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifter och parkeringsplatser höjs med 10 % från och med 1 april 2026.

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-02.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Carina Gånheim
Ordförande

Lydia Lindsmyr

Johan Sandström

Bengt-Ove Turesson

Mattias Brandt

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

Peter Lindqvist
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Fröja.pdf

Kvittensen skapad: 2026-02-09 09:24:43

Dokumentet är undertecknat av:

 GERHARD BENGT-OVE TURESSON (19610731XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-08 15:29:58
 Carina Gånheim (19540419XXXX) Ordförande	2026-02-05 17:49:57
 Johan Sandström (19930320XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-02 11:33:00
 MATTHIAS BRANDT (19741012XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-04 10:28:36
 LYDIA LINDSMYR (19791024XXXX) Styrelsemedlem	2026-02-05 17:25:06
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2026-02-09 09:24:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Fröja.pdf (167496 byte)

8920DE8CAE4A218B3E7F713045D089131A6A02BE4E92CD2E929A9ADEF9FF0294FCB606185C2E3BEFF4AF
152C5B84F60384246CE281ECB5E42DBA7390835FDD7A

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fröja, org.nr 717600-0888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fröja för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Fröja för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-02-09 09:25:55

Dokumentet är undertecknat av:

 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2026-02-09 09:25:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (356547 byte)

0356E4688DB247A13A6AAC3B7BA2BC5BA3EBBD875CBB759249CE6388DA118047A4DA96CC0A483CBB413E
D978A7361EBDDDD169CD684CA2F9381136C5B0DD3D1D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support