
Årsredovisning

Bostadsrättsförening Friheten
Bagarmossen
Org nr: 702002-1692

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Friheten Bagarmossen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Friheten 1 i Stockholm kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 260 lägenheter samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Kolbäcksgård 1-33 samt 6-36 i Bagarmossen. Fastighetens adress är Kolbäcksgård 1-33 samt 6-36 i Bagarmossen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2034-01-01 med en årlig avgäld på 1 294 000 kr med en särskild nedsättning de fyra första åren. Total årsavgäld för 2025 är 1 109 000 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
32	13	104	83	25	3	260

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
91	45	39

Total tomtarea	26 826 m ²
Total bostadsarea	15 575 m ²
Total lokalarea	1 215 m ²

Årets taxeringsvärde	313 841 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	303 101 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 901 tkr och planerat underhåll för 2 063 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades 2025. Den visar på ett underhållsbehov på 194 125 tkr för de närmaste 30 åren och ett underhållsbehov på 39 003 tkr för de närmaste 10 åren. Ingen avsättning har gjorts då föreningen kommer övergå till K3-regelverket senast fr.o.m. det räkenskapsår som inleds efter 2025-12-31. Under K3 görs normalt inga eller mycket små avsättningar eftersom framtida underhåll ska kostnadsföras när det utförs, inte reserveras i fonden. Därför vore det ineffektivt att nu avsätta medel som senare inte kan användas.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar

	År
Relining avl källare samt 2 WC-stammar, K24-K36	2015-2016
Tvättstuga K30 renovering, K30	2016
Stamspolning, Samtliga lgh	2016
OVK, låghus, K6-K12, K16-36	2017
Tak, säkerhetsdetaljer /tak rökluckor, Samtliga tak	2017-2018
Relining, K6-K12, K16-36	2017-2018
Stora Övernattningsrummet klart, K8	2018
OVK, höghuset, K14	2020
Balkonger, lagning golv, Samtliga hus	2021
Utvändiga portar/dörrar, målning, Samtliga hus	2021
Energideklaration, Samtliga hus	2021
Sopbehållare, byte ramar Samtliga, 4 st	2021
Stamspolning K14	2021
Utredning Solceller	2022
Utredning Bergvärme	2022
Föreningslokalen, nytt bokningssystem	2022
Byte lås/nyckelsystem exkl lgh-dörrar, Samtliga hus	2022
Lägenhetsbesiktning, Samtliga lgh	2022
Brandvarnarbyte, Samtliga lgh/lokaler	2022-2023
OVK, låghus, K6-K12, K16-36	2022-2023
OVK, höghuset, K14	2022-2023
El-system inkl 3-fas, elmätare mm	2022-2024
Takrenovering	2023-2024
Stamspolning av brunnar och stuprör	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Forts. El-system inkl 3-fas, elmätare mm	316
Forts. Takrenovering	1 727
Nödtelefon hiss	20

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Hjälle	Ordförande	2026
Wilhelm André	Ledmot	2027
Mats Lindeberg	Ledamot	2026
Ronny Wallin	Ledamot	2027
Sven Öhnander	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ethem Erdogan	Suppleant	2026
Jana Eriksson	Suppleant	2026
Jörgen Retsloff	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kungsbron Borevision AB, Joakim Mattsson	Revisor	2026
Clarence Kopparberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kungsbron Borevision AB, Andreas Holman	Revisorssuppleant	2026
Dan Andersson	Förtroendevald rev.suppl	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tim Schnoor	Sammanställande	2026
Karin Edholm		2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 338 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 21 tkr, vilket är 6 343 tkr bättre än föregående år. Förbättringen beror främst på lägre underhållskostnader under året, vilket kompenserat för ökade driftkostnader exklusive underhåll.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % den 1 januari 2025. För kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en ytterligare höjning med 3 % från och med den 1 september 2025. Historiskt har avgiftsjusteringar främst skett vid årsskiftet, men styrelsen har valt att ändra till att genomföra höjningar i samband med räkenskapsårets början då det underlättar styrelsens budgetplanering och uppföljning.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

I resultatet ingår avskrivningar med 1 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 313 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	15 407	14 538	13 984	13 560	13 485
Resultat efter finansiella poster*	21	-6 322	-2 470	922	1 984
Soliditet %*	6	6	19	24	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	91	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	922	880	849	823	817
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	606	499	437	439	408
Energikostnad kr/kvm*	284	249	211	206	183
Sparande kr/kvm*	201	215	257	233	259
Skuldsättning kr/kvm*	1 906	1 936	1 968	1 991	2 044
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 055	2 087	2 122	2 147	2 203
Räntekänslighet %*	2,2	2,4	2,5	2,6	2,7

* obligatoriska nyckeltal

I samband med det senaste fastighetstaxeringsbeslutet har föreningens totala lokalyta justerats från **1 440 kvm** till **1 215 kvm**. Samtliga nyckeltal som baseras på lokalyta har därför räknats om enligt den nya ytan för att säkerställa jämförbarhet mellan åren.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter, se not 2 och 3. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	442 222	4 089 245	3 988 630	-6 322 384
Disposition enl. årsstämmobeslut			-6 322 384	6 322 384
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 063 127	2 063 127	
Årets resultat				21 234
Vid årets slut	442 222	2 026 118	-270 627	21 234

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 333 754
Årets resultat	21 234
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 063 127
Summa	-249 393

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 249 393**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 407 391	14 537 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 774	131 038
Summa rörelseintäkter		15 664 165	14 668 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 234 513	-17 015 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-871 682	-1 547 697
Personalkostnader	Not 6	-467 737	-480 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 291 480	-1 291 481
Summa rörelsekostnader		-14 865 412	-20 335 239
Rörelseresultat		798 753	-5 666 581
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	129 530	251 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-907 048	-907 026
Summa finansiella poster		-777 518	-655 803
Resultat efter finansiella poster		21 234	-6 322 384
Årets resultat		21 234	-6 322 384



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 750 228	30 909 350
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 029 400	1 161 759
Summa materiella anläggningstillgångar		30 779 628	32 071 109
Summa anläggningstillgångar		30 779 628	32 071 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-2 161	-8
Övriga fordringar	Not 13	109 123	357 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	719 169	549 289
Summa kortfristiga fordringar		826 131	906 788
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 665 727	4 324 933
Summa kassa och bank		4 665 727	4 324 933
Summa omsättningstillgångar		5 491 859	5 231 721
Summa tillgångar		36 271 487	37 302 830



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	442 222	442 222	
Fond för yttre underhåll	2 026 118	4 089 245	
Summa bundet eget kapital	2 468 340	4 531 467	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-270 627	3 988 630	
Årets resultat	21 234	-6 322 384	
Summa fritt eget kapital	-249 393	-2 333 754	
Summa eget kapital	2 218 948	2 197 713	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 000 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	17 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 000 000	15 512 276
Leverantörsskulder	Not 17	248 440	584 842
Skatteskulder	Not 18	56 352	45 965
Övriga skulder		-6 249	-163 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 753 997	2 125 320
Summa kortfristiga skulder		9 052 539	18 105 117
Summa eget kapital och skulder		36 271 487	37 302 830

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	798 753	-5 666 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 291 480	1 291 481
	2 090 233	-4 375 100
Erhållen ränta	104 179	251 223
Erlagd ränta	-877 635	-922 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 316 777	-5 046 519
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	106 007	528 247
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-569 714	268 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	853 070	-4 249 395
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	390 000
Investeringar i inventarier	0	-818 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-428 398
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-512 276	-533 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512 276	-533 112
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	340 794	-5 210 905
Likvida medel vid årets början	4 324 933	9 535 838
Likvida medel vid årets slut	4 665 727	4 324 933

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fasader och balkonger	Linjär	60
Stambyte	Linjär	50
Isolering vind	Linjär	15
Köksstammar	Linjär	30
Ombyggnation föreningslokal	Linjär	15
Fjärrvärme	Linjär	15
Sophantering	Linjär	15
Tvättstugor	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 579 380	13 313 012
Hyror, lokaler	242 589	230 391
Hyror, garage	517 273	411 924
Hyror, p-platser	209 675	138 280
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 991	-31 534
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 281	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 820	-1 883
Rabatter	-18 678	-3 684
Bränsleavgifter, bostäder	0	33 940
Elavgifter	576 801	150 737
TV- och bredbandsavgifter	215 148	215 148
Övriga avgifter	900	0
Övriga ersättningar	112 395	81 289
Summa nettoomsättning	15 407 391	14 537 620

Se info om ny tolkning av Nettoomsättning under Förklaring till Nyckeltal på sida 6.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Erhållna kommunala bidrag	28 860	0
Övriga rörelseintäkter	80 010	123 285
Försäkringsersättningar	147 904	7 753
Summa övriga rörelseintäkter	256 774	131 038

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Underhåll	-2 063 127	-8 633 603
Reparationer	-900 769	-350 451
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-506 650	-484 810
Tomträttsavgäld	-995 916	-990 033
Försäkringspremier	-398 629	-361 205
TV och bredband	-310 313	-85 816
Pcb/Radonsanering	-16 475	-60 874
Återbäring från Riksbyggen	0	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-57 043	-52 366
Serviceavtal	-129 148	-60 780
Obligatoriska besiktningar	-23 082	-16 104
Bevakningskostnader	-26 697	-22 381
Snö- och halkbekämpning	-203 895	-439 788
Statuskontroll	-3 863	-10 281
Drift och förbrukning, övrigt	0	-9 375
Förbrukningsinventarier	-48 234	-46 137
Fordons- och maskinkostnader	-4 764	-2 654
Vatten	-849 590	-667 903
Fastighetsel, gemensamma ytor och bostäder	-1 037 214	-667 970
Uppvärmning	-2 876 057	-2 842 096
Sophantering och återvinning	-341 631	-280 100
Förvaltningsarvode drift	-1 441 419	-932 061
Summa driftskostnader	-12 234 513	-17 015 590

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-465 200	-1 077 999
Lokalkostnader	-6 950	0
IT-kostnader	-19 812	-216 060
Arvode, yrkesrevisorer	-47 500	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-108 770	-57 147
Kreditupplysningar	-6 260	-34 693
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-68 423	-56 262
Representation	-24 443	0
Kontorsmateriel	-2 368	0
Telefon och porto	-3 579	-16 648
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-2 008	-1 976
Köpta tjänster	0	-1 632
Konsultarvoden	-106 625	-29 728
Bankkostnader	-9 745	-8 496
Övriga externa kostnader	0	-35 301
Summa övriga externa kostnader	-871 682	-1 547 697

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvoden	-106 694	-98 103
Sammanträdesarvoden	-76 980	-102 566
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-186 500	-187 491
Övriga kostnadsersättningar	-9 445	0
Sociala kostnader	-88 118	-92 312
Summa personalkostnader	-467 737	-480 472

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-115 969	-115 969
Avskrivning Markanläggningar	-60 024	-60 025
Avskrivning Anslutningsavgifter	-44 895	-44 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-938 233	-938 234
Avskrivning Installationer	-132 359	-132 359
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 291 480	-1 291 481

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	127 583	246 242
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	330	2 502
Övriga ränteintäkter	1 616	2 479
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	129 530	251 223

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-907 048	-905 265
Övriga räntekostnader	0	-786
Övriga finansiella kostnader	0	-975
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-907 048	-907 026

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	11 596 870	11 596 870
Stambyte	18 167 930	18 167 930
Fasader och balkonger	28 481 153	28 481 153
Isolering vind	511 875	511 875
Tidigarelagd underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	1 514 000	1 514 000
Köksstammar	2 631 191	2 631 191
Ombyggnation föreningslokal	1 051 689	1 051 689
Fjärrvärme	591 904	591 904
Sophantering	900 374	900 374
Bredbandsinstallation	673 426	673 426
	66 120 412	66 120 412
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 120 412	66 120 412

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 193 218	-10 077 249
Stammar	-10 648 059	-10 306 342
Fasader och balkonger	-7 594 980	-7 120 295
Isolering vind	-477 750	-443 625
Tidigarelagd underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	-1 514 000	-1 514 000
Köksstammar	-1 760 373	-1 672 666
Ombyggnation föreningslokal	-1 051 689	-1 051 689

Bredbandsinstallation	-538 740	-493 845
Sophantering	-840 350	-780 325
Fjärrvärme	-591 904	-591 914

-35 211 073 -34 051 940

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-115 969	-115 969
Årets avskrivningar fasader och balkonger	-474 686	-474 686
Årets avskrivning stambyte	-341 717	-341 717
Årets avskrivning isolering vind	-34 125	-34 125
Årets avskrivning tidigarelagt underhåll i samband med stambyte t.o.m 2008	0	0
Årets avskrivning köksstammar	-87 706	-87 706
Årets avskrivning ombyggnation föreningslokal	0	0
Årets avskrivning bredbandsinstallation	-44 895	-44 895
Årets avskrivning sophantering	-60 025	-60 025
Årets avskrivning fjärrvärme	0	0

-1 159 122 -1 159 122

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-36 370 195 -35 960 368

Restvärde enligt plan vid årets slut

29 750 217 30 909 350

Varav

Byggnader	1 287 684	1 403 653
Stambyte	7 178 155	7 519 871
Fasader och balkonger	20 411 487	20 886 173
Isolering vind	0	34 125
Tidigarelagt underhåll i samband med stambyte t.o.m. 2008	0	0
Köksstammar	783 112	870 818
Bredbandsinstallation	89 791	134 686
Sophantering	0	60 024
Fjärrvärme	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	308 000 000	297 000 000
Lokaler	5 841 000	6 101 000

Totalt taxeringsvärde

313 841 000 303 101 000

varav byggnader

199 071 000 172 045 000

varav mark

114 770 000 131 056 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Laddstolpar	505 189	505 189
Elmätare	818 398	0
Kabel-tv	704 180	704 180
Inventarier	106 157	106 157
Maskiner	643 149	643 149
	2 777 073	1 958 675
Årets anskaffningar		
Elmätare	0	818 398
	0	818 398
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 777 073	2 777 073
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-79 988	-29 469
Elmätare	-81 840	0
Kabel-tv	-704 180	-704 180
Inventarier	-106 157	106 157
Maskiner	-643 149	-643 149
	-1 615 314	-1 270 642
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-50 519	-50 519
Elmätare	-81 840	-81 840
	-132 359	-132 359
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	-130 507	-79 988
Elmätare	-163 680	-81 840
Kabel-tv	-704 180	-704 180
Inventarier	-106 157	-106 157
Maskiner	-643 149	-643 149
	-1 747 673	-1 615 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 029 400	1 161 759
Varav		
Laddstolpar	374 682	425 201
Elmätare	654 718	736 558

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 161	-1 608
Kundfordringar	0	1 600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 161	-8

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	109 123	107 507
Övriga kortfristiga fordringar	0	250 000
Summa övriga fordringar	109 123	357 507

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	25 350	0
Förutbetalda försäkringspremier	364 758	325 677
Förutbetalda driftkostnader	0	4 855
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 435	90 743
Förutbetald uppvärmning	1 191	0
Förutbetald renhållning	9 620	0
Förutbetald tv- och bredbandsavgift	25 897	25 784
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 085	14 980
Förutbetald tomträtsavgäld	184 834	87 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	719 169	549 289

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel SBAB	2 009 644	2 507 411
Transaktionskonto	2 645 178	1 800 023
Bankkonto Swedbank	10 906	17 499
Summa kassa och bank	4 665 727	4 324 933

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	32 000 000	32 512 276
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 000 000	-15 512 276
Långfristig skuld vid årets slut	25 000 000	17 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,10%	2025-09-03	3 153 998,00	8 278,00	162 276,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2030-06-01	7 350 000,00	0,00	350 000,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2026-07-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2027-09-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2028-06-01	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2029-12-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			32 503 998,00	8 278,00	512 276,00	32 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar

vi två lån om 7 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	228 697	164 412
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 743	420 430
Summa leverantörsskulder	248 440	584 842

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	56 352	45 965
Summa skatteskulder	56 352	45 965

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	200 519	171 106
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	529 115
Upplupna elkostnader	89 392	147 732
Upplupna vattenavgifter	24 673	21 563
Upplupna värmekostnader	124 719	106 122
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	694	-17 381
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 465	45 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 285 534	1 121 938
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 753 997	2 125 320

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	45 928 000	45 928 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-01-19

Årsredovisningen undertecknas av samtliga ledamöter den dag som framgår av den digitala signaturen.

Mikael Hjälle
Wilhelm André
Mats Lindeberg
Ronny Wallin
Sven Öhnander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala signaturen.

Kungsbron Borevision AB

Joakim Mattsson
Revisor

Clarence Kopparberg
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Friheten Bagarmossen, org.nr. 702002-1692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Friheten Bagarmossen för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Friheten Bagarmossen för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Clarence Kopparberg
Av föreningen vald revisor

Ordförandebrev 2025

Under året 2025 har omvärlden fortsatt att präglas av stora förändringar. Hopp om fred i flera av de pågående konflikterna har tänts, samtidigt som det globala läget fortfarande är osäkert. Räntorna har stabiliserats, men styrelsen har fortsatt att följa den ekonomiska utvecklingen i Sverige för att vara beredda om förutsättningarna skulle förändras. Föreningens ekonomi har varit stabil, och styrelsen har arbetat aktivt med uppföljning av lån, avtal och kostnader samt haft god beredskap inför ekonomiska beslut.

I föreningen har året varit relativt lugnt, utan större projekt eller omfattande underhållsåtgärder. Det har gett styrelsen möjlighet att lägga mer tid på att se över avtal och att förbättra våra arbetsätt och relationer med de företag som föreningen anlitar.

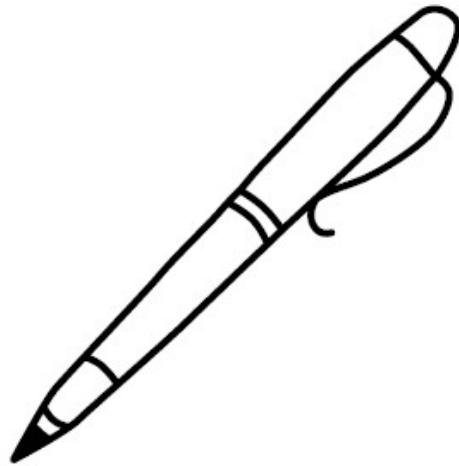
Mycket av styrelsens arbete sker i det tysta, och under året har vi kunnat hålla nere kostnader genom att själva samordna och i vissa fall utföra arbeten som annars hade behövt köpas in, till exempel inom utemiljön.

Det stora elprojektet är nu helt avslutat och debitering av el till lägenheter och laddstolpar fungerar utan problem. Det enda större projekt som är aktuellt nu är installation av solceller, men detta har dragit ut på tiden på grund av en lång och komplicerad bygglovsprocess.

Under året har också en rad mindre reparationer genomförts, bland annat arbeten med föreningens vattenledningar. Trädgårdsdagarna har, som vanligt, varit välbesökta och uppskattade. Medlemmar har gemensamt bidragit till att göra vår utemiljö ännu trevligare. Eftersom flera träd har behövt tas ned under de senaste åren har vi även planterat nya träd, däribland två nya björkar.

Bland de förändringar som skett under året kan nämnas att föreningen genom en extrastämma har valt en ny revisor samt att vi sedan februari 2025 har en ny vicevärd.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka alla medlemmar som på olika sätt bidragit under året – genom engagemang, tålmod och deltagande i föreningens gemensamma aktiviteter. Tillsammans skapar vi ett tryggt och trivsamt boende.



BRF Friheten Bagarmossen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Friheten
Bagarmossen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

