

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Frigg nr 277 i Haninge

716418-6806



 S1Br9ZqhZx-ryrHqWqhZx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Frigg nr 277 i Haninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Slätmossen 1:191	1987	Haninge
Slätmossen 1:192	1987	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 6 431 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Maria Robina Bobrowsky	Ordförande
Markus Klaar	Vice ordförande
Robert Olofsson	Styrelseledamot
Tina Margaretha Hedlund	Styrelseledamot

### Valberedning

Anna Hägerstrand

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl	Revisor	Borevision
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	Borevision
Billy Clintebldh De Maré	Internrevisor	

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig fram till . Underhållsplanen uppdaterades .

#### Utförda historiska underhåll

- 2009 ● Målning av föreningens fastigheter.
- 2012 ● Undre takrenovering.
- 2013 ● Renovering av föreningslokal.
- 2015 ● Fönsterbyte.
- 2016 ● Djupbehållare för matavfallssortering anlagda.
- 2017-2018 ● Övre takrenovering.
- 2019 ● Spolning stammar och målningsarbete garage.
- 2020 ● Renovering lekplats, radonmätning samt panelbyte garage.
- 2023 ● Målning fasad bostadshus och föreningslokal.
- 2024 ● Fortsatt målning fasad bostadshus och föreningslokal.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och administrativ fastighetsförvaltning	HSB Stockholm
Markskötsel och snöröjning	Etni

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

##### Förändringar i avtal

##### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 971 339	5 677 385	5 306 106	5 092 800
Resultat efter fin. poster	1 115 179	-4 465 904	-5 313 372	735 462
Soliditet (%)	64	63	5	15
Yttre fond	-	-	2 345 882	1 677 832
Taxeringsvärde	141 457 000	141 457 000	134 245 000	134 245 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	877	835	776	743
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	93,4	94,1	93,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 210	6 265	6 140	6 164
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 210	6 265	6 140	6 164
Sparande / kvm totalyta, kr	282	201	129	243
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	13	33	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	60	49	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	92	73	82	64
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	3,29	2,92	1,32
Räntekänslighet (%)	7,08	7,50	7,91	8,30

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 138 999	-	-	4 138 999
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	72 913 000	-	-	72 913 000
Balanserat resultat	-2 074 626	-4 465 904	-	-6 540 530
Årets resultat	-4 465 904	4 465 904	1 115 179	1 115 179
<b>Eget kapital</b>	<b>70 511 469</b>	<b>0</b>	<b>1 115 179</b>	<b>71 626 648</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 540 530
Årets resultat	1 115 179
<b>Totalt</b>	<b>-5 425 351</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 911 000
Balanseras i ny räkning	-7 336 351
	<b>-5 425 351</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 971 339	5 677 386
Övriga rörelseintäkter	3	2	75 435
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 971 341</b>	<b>5 752 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 336 739	-7 552 420
Övriga externa kostnader	9	-300 424	-275 177
Personalkostnader	10	-388 950	-385 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 482	-697 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 723 594</b>	<b>-8 910 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 247 746</b>	<b>-3 157 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 981	3 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 136 548	-1 311 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 132 567</b>	<b>-1 308 090</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 115 179</b>	<b>-4 465 904</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 115 179</b>	<b>-4 465 904</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	109 899 035	110 579 759
Markanläggningar	13	0	16 758
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 899 035</b>	<b>110 596 517</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 899 535</b>	<b>110 597 017</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		36 179	53 024
Övriga fordringar	16	270	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	142 358	135 136
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>178 807</b>	<b>188 283</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 556 691	1 013 866
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 556 691</b>	<b>1 013 866</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 735 498</b>	<b>1 202 149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 635 033</b>	<b>111 799 166</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 138 999	4 138 999
Uppskrivningsfond		72 913 000	72 913 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 051 999</b>	<b>77 051 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 540 530	-2 074 626
Årets resultat		1 115 179	-4 465 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 425 351</b>	<b>-6 540 530</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 626 648</b>	<b>70 511 469</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 638 085	14 788 085
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 638 085</b>	<b>14 788 085</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	25 300 000	25 500 000
Leverantörsskulder		143 313	89 995
Skatteskulder		75 447	38 664
Övriga kortfristiga skulder		3 431	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	848 109	870 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 370 300</b>	<b>26 499 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 635 033</b>	<b>111 799 166</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 247 746</b>	<b>-3 157 815</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	697 482	697 488
	<b>2 945 228</b>	<b>-2 460 327</b>
Erhållen ränta	3 981	3 189
Erlagd ränta	-1 154 278	-1 318 043
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 794 931</b>	<b>-3 775 180</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 476	-9 239
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 418	-1 231 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 892 825</b>	<b>-5 016 261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	45	1 000 000
Amortering av lån	-350 045	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-350 000</b>	<b>800 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 542 825</b>	<b>-4 216 261</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 013 866</b>	<b>5 230 126</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 556 691</b>	<b>1 013 866</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Brf Frigg nr 277 i Haninge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,25 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	5 640 036	5 371 440
Hysesintäkter, p-platser	294 460	294 000
Övriga intäkter	36 843	11 946
<b>Summa</b>	<b>5 971 339</b>	<b>5 677 386</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Öres- och kronutjämning	2	-1
Försäkringsersättning	0	75 436
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>75 435</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	148 076	139 148
Besiktning och service	0	1 439
Trädgårdsarbete	225 430	188 463
Snöskottning	139 750	201 142
<b>Summa</b>	<b>513 256</b>	<b>530 192</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	139 880	441 875
Försäkringsskador	0	17 451
<b>Summa</b>	<b>139 880</b>	<b>459 326</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	0	5 063 437
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 063 437</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	84 907	85 419
Vatten	505 880	383 233
Sophämtning	117 348	103 112
<b>Summa</b>	<b>708 135</b>	<b>571 764</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	180 332	170 314
Kabel-TV	120 178	119 212
Fastighetsskatt	674 958	638 175
<b>Summa</b>	<b>975 468</b>	<b>927 701</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	25 021	12 340
Övriga förvaltningskostnader	102 100	104 162
Juridiska kostnader	5 750	0
Revisionsarvoden	33 625	26 750
Ekonomisk förvaltning	120 912	117 972
Konsultkostnader	13 016	13 953
<b>Summa</b>	<b>300 424</b>	<b>275 177</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	236 242	231 198
Löner, arbetare	57 925	64 956
Sociala avgifter	94 783	89 396
<b>Summa</b>	<b>388 950</b>	<b>385 550</b>

<b>NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 136 485	1 310 567
Övriga räntekostnader	63	712
<b>Summa</b>	<b>1 136 548</b>	<b>1 311 279</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	129 833 000	56 920 000
Uppskrivning av mark	0	72 913 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>129 833 000</b>	<b>129 833 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 253 241	-18 572 517
Årets avskrivning	-680 724	-680 724
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 933 965</b>	<b>-19 253 241</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 899 035</b>	<b>110 579 759</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 375 000</i>	<i>75 375 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	66 082 000	66 082 000
Taxeringsvärde mark	75 375 000	75 375 000
<b>Summa</b>	<b>141 457 000</b>	<b>141 457 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	167 625	167 625
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>167 625</b>	<b>167 625</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-150 867	-134 103
Årets avskrivning	-16 758	-16 764
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-167 625</b>	<b>-150 867</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>16 758</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	128 616	128 616
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>128 616</b>	<b>128 616</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-128 616	-128 616
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-128 616</b>	<b>-128 616</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	270	123
<b>Summa</b>	<b>270</b>	<b>123</b>

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	567	63 511
Fastighetsskötsel	37 245	14 000
Försäkringspremier	75 580	28 791
Kabel-TV	28 966	28 834
<b>Summa</b>	<b>142 358</b>	<b>135 136</b>

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-06-28	2,42 %	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2026-05-28	2,49 %	4 750 000	4 950 000
Swedbank	2026-05-28	2,49 %	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2027-08-25	2,76 %	14 788 085	14 938 085
Swedbank	2026-04-28	2,53 %	5 400 000	5 400 000
<b>Summa</b>			<b>39 938 085</b>	<b>40 288 085</b>
Varav kortfristig del			25 300 000	25 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 188 085 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 269
El	9 654	10 705
Utgiftsräntor	84 335	102 065
Löner	172 666	169 123
Sociala avgifter	54 251	53 138
Förutbetalda avgifter/hyror	494 203	494 853
Beräknat revisionsarvode	33 000	33 000
<b>Summa</b>	<b>848 109</b>	<b>870 153</b>

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 040 000	44 040 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

---

Maria Robina Bobrowsky  
Ordförande

---

Markus Klaar  
Vice ordförande

---

Robert Olofsson  
Styrelseledamot

---

Tina Margaretha Hedlund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision  
Lizette Anna Karolina Söderdahl  
Revisor

---

Billy Clintebladh De Maré  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 21:45

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 13.04.2026 08:16

**DOCUMENT ID:**

ryrHqWqhZx

**ENVELOPE ID:**

S1Br9ZqhZx-ryrHqWqhZx

**DOCUMENT NAME:**

HSB Brf Frigg nr 277 i Haninge, 716418-6806 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

cdde1d709b1cd47bc282e0fb76c297bd43d373fb6bc46742a3d425284f843fee58324cafb2321a8599560ac1e7f9c0297aa5da05e0fc3444186b415d03b1f61a

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. MARIA BOBROWSKY maria.bobrowsky@frigg277.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 08:24 13.04.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.18
2. Markus Klaar klaar.markus@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 08:43 13.04.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.72.50
3. Tina Margaretha Hedlund tina.hedlund@hsb.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:01 13.04.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.228.22
4. ROBERT OLOFSSON olofsson.robert@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:00 13.04.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.230.110
5. BILLY CLINTEBLADH DE MARE billydemare@outlook.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:09 13.04.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:45 13.04.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

\* 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

## ⚙️ Custom events

No custom events 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 HSB Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge, org.nr. 716418-6806

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge för räkenskapsåret 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 december 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 och god revisionsred 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.

### Den föreningsvalda 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 HSB Bostadsrättsförening Frigg nr 277 i Haninge för räkenskapsåret 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Haninge

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Billy Clintebladh De Maré  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 07:20

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 13.04.2026 08:16

**DOCUMENT ID:**

HkBrzCzn-e

**ENVELOPE ID:**

r1xBB9W53-g-HkBrzCzn-e

**DOCUMENT NAME:**

RB HSB Brf Frigg nr 277 i Haninge.pdf

2 pages

**SHA-512:**

e40e9f5c40fc8c2991fad747bf2851c4ad5d3d38336ad71  
e59f38c1cd79e7d1b8d3daa87dc8d248a3851e278c5a9e  
5b286ae9fc457c6808679c83c8bbf31b350

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	13.04.2026 21:37	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	13.04.2026 21:36	Low	IP: 90.142.55.253
2. BILLY CLINTEBLADH DE MARÉ	Signed	15.04.2026 07:20	eID	Swedish BankID
billydemare@outlook.com	Authenticated	13.04.2026 13:10	Low	IP: 104.28.31.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events 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