

# Årsredovisning

## Brf Frösöhem nr 1

Org nr 793200-0107

Styrelsen för Brf Frösöhem nr 1  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

## Kontaktinformation

Brf Frösöhem nr 1  
Att R Strömberg Hornsgatan 26 A, 832 42 Frösön

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB  
Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

## Föreningens byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Svarvaren 11, Frösön i Östersunds kommun.

Fastighetens adress är Hornsgatan 26.

På denna tomt har uppförts

bostadshus med sammanlagt 18

lägenheter. På fastigheten finns

tillgång till 7 parkeringsplatser med

motorvärmare.

Nybyggnadsåret är 1957

Värdeår 1957.

## Lägenheter o lokaler

Den totala byggrätten ovan mark är 1 460 kvm. Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 173 kvm.



## Lägenhetsfördelning

3 lägenheter med 1 rum och kokvrå med en genomsnittlig yta av 24,7 kvm

2 lägenheter med 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 44,5 kvm

9 lägenhet med 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 75,7 kvm

4 lägenheter med 3,5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 82,5 kvm

Av dessa 18 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

## Avgifter

Genomsnittlig årsavgift 2024 är på 694 kr per kvm

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025;

Byggnad	10 400 000
Mark	<u>3 212 000</u>
	13 612 000

### Fastighetens tekniska status

Föreningen utgår en del från den tekniska besiktningen som genomförs kontinuerligt.

<i>Genomfört underhåll, tkr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp(tkr)</i>
Solcellsanläggning	2021	531
IDM EI mätning	2021	54
Stambyte	2000	1 400
Fasadrenovering	2008	1 428
Elsanering	2012	400
Takreparation	2012	1 095
Dränering	2012	101
Fönsterbyte	2013	1 110
Nya Entrétak	2016	37
Nya Radiatorventiler	2018	64
Ny Fjärrvärmecentral	2018	120
Nya stuprör och hängrännor	2019	45

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning till fonden skall ske i enlighet med antagen underhållsplan

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-12 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades i 1956-04-12 Gällande stadgar registrerades 2004-04-07.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som äkta privatbostadsföretag.

### Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 33 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året gjorts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB. Östersund

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025 samt extra stämma haft följande sammansättning

Ordförande

Erik Sören Teljevik t.o.m. 2025-09-07

Urban. Bouvin fr.o.m. 2025-09-07

Urban Bouvin	Ledamot, ordf.
Roberta Boscarino	Ledamot
Margareta Clarfalk	Ledamot

### Valberedning

Vakant

### Revisorer

Hellström & Hjelm Revision AB

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten. Föreningen har haft 6 styrelsesammanträden inklusive utlyst extrastämma under året utöver ordinarie föreningsstämma

### Löner och Arvoden

Arvoden till styrelsen för 2025 uppgick till 58 800 kr.

### Årets överlåtelse

Under det gångna året har vi haft 1 överlåtelse och vill därför hälsa våra nya medlemmar varmt välkomna till vår förening.

## Årets händelser

Föreningen har under 2025 gjort dessa åtgärder

- Lyan är förnärvarande uthyrd permanent tills vidare.
- Nya kodlås installerade till vindsförråden.
- Bytt 1 belysningsarmatur i trapphus på 26 A
- Trappstädning utförs fortsatt av Margareta Clarfalk.
- Snöröjning och sandning utförs av Thoréns.
- Gräsklippning och övrig utemiljö ansvaras av Urban.Bouvin.

I övrigt ett relativt lugnt år.

## Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år ett på 5 tkr. Rensat från avskrivningarna som inte påverkar likviditeten så ger årets verksamhet ett positivt resultat på 164 tkr.

Tar vi hänsyn även till årets förändring i rörelseresultatet, investeringar, nyupplåning och amorteringar är årets likvidflöde 49 tkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden. Kostnaden för värmen är lika jämfört med föregående år

Inga hyreshöjningar utförda under 2025

## Definitioner av Nyckeltal

### Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

### Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till

soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

## **Soliditet**

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) \*100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

## **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

## **Skuldsättning per kvm**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

## **Energikostnader per kvm**

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstärkt stor betydelse.

## **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar + årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhålls-behov eller

kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

## **Fastighetens belåningsgrad**

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

## Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	974	923	891	891	854
Resultat efter finansiella poster, Kkr	5	-119	-82	16	13
Räntekostnader i förhållande till intäkt	13,01%	12,95%	10,57%	7,40%	7,18%
Skuldsättningsgrad %	38,27	39,30	2 282,05	1 576,64	1 724,80
Soliditet, %	71,0	71,0	4,0	6,0	5,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	3,8	4,1	4,3	4,4	4,7
Genomsnittlig skuldränta, %	3,42	3,14	0,00	0,00	0,00
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	155,97	156,58	137,68	124,00	134,52
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	59,25	55,19	79,36	58,12	44,08
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	56,91	51,51	46,41	41,09	37,26
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 114	3 197	3 279	3 362	3 444
Fastighetens belåningsgrad, %	30,47	30,95	139,46	134,16	129,27
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	694	681	681	681
Underhålls o amoreringsutrymme %	22,47	17,35	24,55	27,58	32,50
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	187	136	186	209	236
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32	32	32	32	32

## Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>37 600</b>	<b>9 500 000</b>	<b>213 421</b>	<b>-82 318</b>	<b>-119 361</b>	<b>9 549 342</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning				-119 361	119 361	
Årets resultat					5 353	5 353
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 600</b>	<b>9 500 000</b>	<b>233 421</b>	<b>-221 679</b>	<b>5 353</b>	<b>9 554 695</b>

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	-221 679
Årets resultat	5 353
<b>Totalt</b>	<b>-216 326</b>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	50 000
I ny räkning överföres	-266 326
<b>Totalt</b>	<b>-216 326</b>

## RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	974 394	922 777
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>974 394</b>	<b>922 777</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-546 990	-618 942
Övriga externa kostnader	3	-64 803	-68 542
Personalkostnader	4	-72 394	-68 531
Avskrivningar enligt plan	5	-158 818	-169 701
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-843 005</b>	<b>-925 716</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>131 389</b>	<b>-2 939</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		779	3 070
Räntekostnader fastighetslån		-126 815	-119 492
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 353</b>	<b>-119 361</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 353</b>	<b>-119 361</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	11 998 997	12 124 300
Inventarier	7	567 666	601 181
		<b>12 566 663</b>	<b>12 725 481</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 566 663</b>	<b>12 725 481</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		66 533	66 129
Övriga fordringar		173	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 654	45 432
		<b>111 360</b>	<b>111 561</b>
<b>Kassa och bank</b>		746 096	696 792
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>857 456</b>	<b>808 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 424 119</b>	<b>13 533 834</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		37 600	37 600
Uppskrivningsfond		9 500 000	9 500 000
Yttre reparationsfond		233 421	213 421
		<b>9 771 021</b>	<b>9 751 021</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-221 679	-82 318
Årets resultat		5 353	-119 361
		<b>-216 326</b>	<b>-201 679</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 554 695</b>	<b>9 549 342</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	974 512	1 017 168
		<b>974 512</b>	<b>1 017 168</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 681 703	2 735 875
Leverantörsskulder		48 335	66 541
Skatteskulder		31 032	29 340
Övriga kortfristiga skulder		1 349	1 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	132 493	134 219
		<b>2 894 912</b>	<b>2 967 324</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 424 119</b>	<b>13 533 834</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	131 389	-2 939
Återföring gjorda avskrivningar	158 818	169 701
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>290 207</b>	<b>166 762</b>
Erhållen ränta	779	3 070
Erlagd ränta	-126 814	-119 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>164 172</b>	<b>50 340</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	201	-9 279
Kortfristiga skulder - förändring	-18 241	58 981
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>-18 040</b>	<b>49 702</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-96 828	-96 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-96 828</b>	<b>-96 860</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>49 304</b>	<b>3 182</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>696 792</b>	<b>693 610</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>746 096</b>	<b>696 792</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2%
Fastighetsförbättringar	2-4%
Markanläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 724 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal

## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	892 457	831 186
Hyresintäkter uthyrningsrum	8 750	9 500
Pant o överlåtelseavgifter	5 512	5 898
Hyresintäkter garage o p-plats	25 200	22 050
Eldebitering	39 038	53 687
Övriga intäkter	3 737	456
<b>Summa</b>	<b>974 394</b>	<b>922 777</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-25 625	-50 948
Städning	-25 161	-24 719
Material	-1 186	-2 141
Besiktningkostnader	0	-3 850
Övriga externa kostnader	-9 654	-6 275
<b>Summa</b>	<b>-61 626</b>	<b>-87 933</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	-20 738	-1 163
Reparation installationer	-14 163	-40 635
Reparation utvändigt	-19 895	-67 929
<b>Summa</b>	<b>-54 796</b>	<b>-109 727</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-69 559	-64 792
Värme	-183 111	-183 820
Vatten o avlopp	-66 812	-60 469
Sophämtning	-45 106	-44 590
Kostnader datakommunikation	-1 436	-5 533
<b>Summa</b>	<b>-366 024</b>	<b>-359 204</b>
<u>Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-33 512	-32 738
Fastighetsskatt bostad	-31 032	-29 340
<b>Summa</b>	<b>-64 544</b>	<b>-62 078</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-546 990</b>	<b>-618 942</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-36 252	-36 120
Arvode utöver avtal	-6 766	-7 077
Revisionskostnader	-14 500	-14 438
Övriga administrationskostnader	-7 285	-10 907
<b>Summa</b>	<b>-64 803</b>	<b>-68 542</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-58 800	-58 800
Sociala kostnader	-13 594	-9 731
<b>Summa</b>	<b>-72 394</b>	<b>-68 531</b>
<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	-125 303	-136 186
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-33 515	-33 515
<b>Summa</b>	<b>-158 818</b>	<b>-169 701</b>
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	16 039 286	6 539 286
Beslutad uppskrivning av mark o byggnad	0	9 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 039 286</b>	<b>16 039 286</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 914 986	-3 778 800
Årets avskrivningar enligt plan	-125 303	-136 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 040 289</b>	<b>-3 914 986</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 998 997</b>	<b>12 124 300</b>
<b>Varav mark</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11 998 997</b>	<b>12 124 300</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	10 400 000	9 400 000
Mark	3 212 000	3 504 000
<b>Summa</b>	<b>13 612 000</b>	<b>12 904 000</b>

**Not 7 Maskiner o inventarier**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	787 760	787 760
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>787 760</u>	<u>787 760</u>
Ingående avskrivningar enligt plan	-186 579	-153 064
Årets avskrivningar enligt plan	-33 515	-33 515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-220 094</u>	<u>-186 579</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>567 666</b>	<b>601 181</b>

**Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetald försäkring	28 374	24 452
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	16 280	20 980
<b>Summa</b>	<u><b>44 654</b></u>	<u><b>45 432</b></u>

**Not 9 Långfristiga skulder**

<b>Kreditgivare</b>	<b>Ränta</b>	<b>Villkors ändring</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Swedbank Hypotek	2,941%	2026-03-28	1 100 000	1 100 000
Swedbank Hypotek	3,42%	2027-08-25	995 840	1 017 168
Swedbank Hypotek	2,941%	2026-03-28	740 875	794 375
Swedbank Hypotek	2,984%	2026-03-28	819 500	841 500
<b>Summa</b>			<b>3 656 215</b>	<b>3 753 043</b>
Kortfristig del			-2 681 703	-2 735 875
<b>Summa</b>			<u><b>974 512</b></u>	<u><b>1 017 168</b></u>

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	80 153	81 339
Upplupen ränta	934	1 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 406	50 890
<b>Summa</b>	<b>132 493</b>	<b>134 219</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 748 000	4 748 000
<b>Summa</b>	<b>4 748 000</b>	<b>4 748 000</b>

Frösön / 2026

Urban Bouvin  
Ordförande

Roberta Boscarino

Margareta Clarfalk

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Daniel Sundqvist  
Auktoriserad revisor Far  
Hellström & Hjelm Revision AB



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 08:05

**SENT BY OWNER:**

Michael Adamsson · 10.04.2026 09:01

**DOCUMENT ID:**

HJsSemU2Zx

**ENVELOPE ID:**

ryVBeX8nWg-HJsSemU2Zx

**DOCUMENT NAME:**

Org 2025Årsredovisning Brf Fröshem.pdf

16 pages

**SHA-512:**

4b12328e55d5450a8dea1b9fce178ff2644cf1e689d5e7d  
c817f89e486077d524e156f35e2fc8309d9641cd3fbe557  
4f7a008aa93e4d2de50623fabde9164125

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. URBAN BOUVIN urban.bouvin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:13 10.04.2026 09:09	Email High	IP: 193.235.118.28 Swedish BankID (DOB: 19/11/1958)
2. Roberta Boscarino boscarinoroberta@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:33 10.04.2026 09:32	Email High	IP: 82.99.0.195 Swedish BankID (DOB: 11/11/1977)
3. Eva Margareta Clarfalk mclarfalk@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 10:48 12.04.2026 10:43	Email High	IP: 83.140.76.60 Swedish BankID (DOB: 22/12/1977)
4. DANIEL SUNDQVIST daniel.sundqvist@hhrevisi on.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 08:05 13.04.2026 08:01	Email High	IP: 185.152.176.24 Swedish BankID (DOB: 13/01/1981)

\* 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 Brf Frösöhem nr 1

Org.nr 793200-0107

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frösöhem nr 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Frösöhem nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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.

Östersund 2025-04-03

---

Daniel Sundqvist  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 april 2025



**Revisionsberättelse.pdf**

(126561 byte)  
SHA-512: 619594f0a78a510070a92b3c6c14d257fc894  
f37fc31ec93fd90b16f5b53004327dd0fd7576ebedeed2  
7dbf261489046acff8d19f487e2a02997bcc97b825347

**Underskrifter**

2025-04-03 08:35:57 (CET)



**Daniel Sundqvist**

daniel.sundqvist@hhrevision.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
8457b6bb9324e9667350d1f84343e27e044fd16f65de2d2359a715d52b35e653371096713a727cfd92a7e6e39d7a6c9be0e391f7e654ce323a88646ec91a755f



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.