

Bostadsrättsföreningen Fredrikdalsgatan 5

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5

Org.nr: 769615-7242

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5, 769615-7242, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas för bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Jakob Henricsson	2026
Ledamot	Rebecca Larsson	2026
Ledamot	Jesper Ericsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Maria Claesson Trevi Revision
----------------------	----------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Rosell och Hanna Backman.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Krokslätt 40:1 i Göteborgs kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträten löper tom 2029-03-14. Byggnaden har 36 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1946 och består av två sammanhängande huskroppar med 6 trappuppgångar. Fastighetens adresser är Fredriksdalsgatan 5 A-F.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 2 lokaler, 2 förråd samt 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

Samtliga 36 lägenheter består av 2 rum och kök.

Total tomtarea:	2 226	kvm
Total bostadsarea:	1866	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 762	kvm
- varav hyresrättsarea:	104	kvm
Total lokalarea:	198	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Anne-Marie Roughead	24	Tillsvidare
Outhyrd	174	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel
Kabel-TV	Tele2
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 55 930 kr (28 136 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (30 919 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång pågående arbeten uppgående till cirka 440 tkr, vilka avser förstudie för omvandling av lokal till bostadsrätter. Dessa redovisas i balansräkningen och specificeras vidare i not 8.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-09-24 av Sefast. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 602 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 292 kr per kvm.



Planerade åtgärder

År

Takrenovering	2026
Relining av bottenplattan	2027

Tidigare utförda åtgärder

År

Åtgärder vid brunn	2024
OVK-besiktning	2023
Montering nya takstegar	2022
Installation av ny kyl/frys i hyresbostad	2022
Montering av ny taklucka	2021
Rensning av frånluftskanaler	2021
Montering av nya cykelställ	2021
Renovering av smidesstaket och grindar	2021
Renovering av uteplatser inkl. nya grillar, pallkragar, växter och belysning	2021
Tvättning och målning av plåtdetaljer på tak	2021
Renovering av trappa och sockel	2021
Renovering av fönster och fönsterdörrar	2021
Renovering av entrédörrar och portsystem	2020-2021
Renovering av trapphus	2020-2021
Montering av nya ventilationshuvar	2020
Spolning av dagvattensystem	2020
Målning av parkeringslinjer	2020
Energideklaration	2020
Renovering av balkonger	2019
Byte av två tvättmaskiner	2019
Byte av yttre källardörrar	2018
Installation av elektriska brandvarnare	2017
Stambyte vatten och el	2016-2017
Byte av armaturer i allmänna utrymmen	2016-2017
Byte av två tvättmaskiner och två torktumlare	2016-2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften uppgår till 5 % av rådande prisbasbelopp och betalas av köpare. Pantsättningsavgiften uppgår till 2,5 % av rådande prisbasbelopp och betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 6%.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 230	2 379	2 157	1 941
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 147	- 306	- 265	- 24
Förändring av underhållsfond, tkr	602	462	483	450
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-245	-264	-245	29
Sparande kr/kvm	173	211	114	251
Soliditet, %	56	57	57	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 123	1 126	949	858
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	83	78	76
Driftkostnad kr/kvm	433	423	459	419
Energikostnad kr/kvm	162	156	138	136
Ränta kr/kvm	322	370	238	112
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	292	239	231	227
Skuldsättning kr/kvm *	9 459	9 492	9 514	9 896
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 080	11 119	11 724	12 107
Räntekänslighet (%)	10	9	12	14
Snittränta, (%) **	3.60	4.12	2.67	1.26

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* Lån, kr / kvm avser både fastighetslån och reverslån.

** Snittränta (%) avser enbart fastighetslån.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 146 847 kr för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 503 780 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat på 356 933 kr. Detta bedöms dock inte vara tillräckligt för att täcka det framtida underhållsbehovet. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 6 % från och med 2026-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Kapital- tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	35 541 737	203 689	1 395 343	- 10 607 131	- 305 961
Disposition enligt föreningsstämma				-305 961	305 961
Avsättning till underhållsfond			602 000	-602 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					- 146 847
Vid årets slut	35 541 737	203 689	1 997 343	- 11 515 092	- 146 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 913 092
Årets resultat före fondändring	- 146 847
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 602 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 11 661 939

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 661 939
Totalt	- 11 661 939

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	2 203 693	2 338 204
Övriga rörelseintäkter	3	26 641	40 575
Summa rörelseintäkter		2 230 334	2 378 779
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-949 717	-932 041
Övriga kostnader	5	-180 081	-381 194
Personalkostnader	6	-88 865	-122 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-503 780	-503 780
Summa rörelsekostnader		-1 722 443	-1 939 047
RÖRELSERESULTAT		507 891	439 732
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 382	17 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 120	-763 096
Summa finansiella poster		-654 738	-745 693
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-146 847	-305 961
RESULTAT FÖRE SKATT		-146 847	-305 961
ÅRETS RESULTAT		-146 847	-305 961



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	44 725 096	44 786 082
Summa materiella anläggningstillgångar		44 725 096	44 786 082
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 725 096	44 786 082
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		488	0
Övriga fordringar		13 366	13 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	128 356	131 953
Summa kortfristiga fordringar		142 210	145 214
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 345 089	1 458 201
Summa kassa och bank		1 345 089	1 458 201
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 487 299	1 603 415
SUMMA TILLGÅNGAR		46 212 395	46 389 497



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 541 737	35 541 737
Kapitaltillskott		203 689	203 689
Underhållsfond		1 997 343	1 395 343
Summa bundet eget kapital		37 742 769	37 140 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 515 092	-10 607 131
Årets resultat		-146 847	-305 961
Summa fritt eget kapital		-11 661 939	-10 913 092
SUMMA EGET KAPITAL		26 080 830	26 227 677
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	8 529 500	7 700 000
Övriga långfristiga skulder	14	1 051 353	1 051 353
Summa långfristiga skulder		9 580 853	8 751 353
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 580 853	8 751 353
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	9 942 000	10 840 000
Leverantörsskulder		188 075	157 217
Skatteskulder		5 408	6 515
Övriga skulder		0	7 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	415 229	399 236
Summa kortfristiga skulder		10 550 712	11 410 467
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 550 712	11 410 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 212 395	46 389 497



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	507 891	439 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 780	503 780
Summa	1 011 671	943 512
Erhållen ränta	9 382	17 403
Erlagd ränta	-664 120	-763 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 933	197 819
Förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	3 004	27 191
Förändring av rörelseskulder	38 245	49 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	398 182	274 658
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-442 794	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-442 794	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 771 500	0
Amortering av låneskulder	-10 840 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 500	-45 000
Årets kassaflöde	-113 112	229 658
Likvida medel vid årets början	1 458 201	1 228 543
Likvida medel vid årets slut	1 345 089	1 458 201



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader och mark:	
Byggnad	100
Säkerhetsdörrar	100
Inventarier, verktyg och installationer:	
Tvättmaskiner	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 979 234	1 983 316
Hyror bostäder	154 212	151 176
Hyror lokaler och förråd*	30 567	173 832
Hyror p-platser	39 680	29 880
Totalt årsavgifter och hyror	2 203 693	2 338 204

* Lokalen om 174 kvm har varit vakant från den 14 september 2024 till den 31 december 2025. Under perioden 24–26 september 2025 har lokalen dock varit korttidsuthyrd.



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 092	9 560
Avfallshantering	0	5 237
Debiterad fastighetsskatt	0	7 447
Överlåtelseavgifter	14 551	11 462
Övriga intäkter	4 998	6 869
	26 641	40 575
Totalt övriga rörelseintäkter	26 641	40 575

Intäkterna avseende avfallshantering och fastighetsskatt för år 2024 har debiterats tidigare lokalhyresgäst.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	35 865	31 066
Uppvärmning	206 435	214 185
Vatten och avlopp	92 901	77 460
Avfallshantering	61 137	56 500
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	1 875
Systematiskt brandskyddsarbete	25 022	0
Fastighetskötsel	82 945	67 731
Fastighetsstäd	0	20 625
Snöröjning	10 478	15 399
Gångbanerenhållning	0	10 036
Kabel-TV	24 172	24 048
Abonnemang porttelefon	1 779	2 514
Försäkringar	40 252	39 636
Tomträttsavgälder	231 944	231 944
Förbrukningsmaterial	6 283	9 237
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 574	70 730
	893 787	872 986

Reparationer

Bostäder	0	1 330
P-platser/garage	0	5 000
Markytor	0	17 991
Klottersanering	2 775	0
Vattenskador	35 795	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 830	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 530	0
Värme, installationer	0	3 815
	55 930	28 136

Planerat underhåll

Markytor	0	30 919
Totalt fastighetskostnader	949 717	932 041



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	113 839	110 056
Revision	21 900	19 100
Tele och post	3 900	2 193
Befarade hyres- och avgiftsförluster	0	207 228
Jurist- och advokatkostnader	0	36 078
Bankkostnader	2 066	1 022
IT-tjänster	2 489	686
Övriga externa tjänster*	34 988	4 031
Övriga externa kostnader	900	800
Totalt övriga kostnader	180 081	381 194

*Av den totala kostnaden för år 2025 avser 32 250 kr anskaffning av ny underhållsplan.

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	67 620	92 857
Sociala kostnader	21 245	29 175
Totalt personalkostnader	88 865	122 032

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	503 780	503 780
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	503 780	503 780

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	50 376 990	50 376 990
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	442 794	0
Utgående anskaffningsvärden	50 819 784	50 376 990
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 590 908	- 5 087 128
Årets avskrivning på byggnader	- 503 780	- 503 780
Utgående avskrivningar	-6 094 688	-5 590 908
Utgående redovisat värde	44 725 096	44 786 082
<i>Varav</i>		
Byggnader	44 282 302	44 786 082
Pågående nyanläggningar	442 794	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	25 939 000	20 509 000
Taxeringsvärde mark	17 912 000	27 296 000
	43 851 000	47 805 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	42 600 000	46 600 000
Lokaler	1 251 000	1 205 000
	43 851 000	47 805 000



	2025-12-31	2024-12-31		
Not 9. Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	24 900 000	24 900 000		
Summa:	24 900 000	24 900 000		
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring	40 361	40 252		
Förutbetalda kostnader	87 995	91 701		
Summa	128 356	131 953		
Not 11. Kassa och bank				
Transaktionskonto Handelsbanken	1 345 089	1 458 201		
Summa	1 345 089	1 458 201		
Not 12. Förfall fastighetslån				
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 942 000	10 840 000		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 529 500	7 700 000		
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0		
Summa	18 471 500	18 540 000		
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2028-06-30	2,75 %	4 676 500	4 700 000
Fastighetslån Swedbank	2026-09-25	4,30 %	7 700 000	7 700 000
Fastighetslån Swedbank	2026-02-28	2,62 %	1 695 000	1 740 000
Fastighetslån Stadshypotek	2027-06-01	2,71 %	3 900 000	3 900 000
Fastighetslån Stadshypotek	2026-01-30	2,50 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 471 500	18 540 000
Not 14. Övriga långfristiga skulder				
Reverslån, Wallenstam Lägenheter AB			1 051 353	1 051 353
Summa			1 051 353	1 051 353
Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter			47 383	68 529
Upplupna räntekostnader			72 899	80 888
Förutbetalda intäkter			208 463	169 331
Upplupna revisionsarvoden			21 000	19 100
Upplupna kostnader			65 484	61 388
Summa			415 229	399 236



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-06

Jakob Henricsson
Ordförande

Rebecca Larsson
Ledamot

Jesper Ericsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Trevi Revision
Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 17:47

SENT BY OWNER:

Sofia Fridman · 12.05.2026 17:34

DOCUMENT ID:

Byud_pxJfx

ENVELOPE ID:

Skwddpx1Gl-Byud_pxJfx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Fredriksda
lsgatan 5.pdf

17 pages

SHA-512:

d8774b330d024b200e9e41c8e53c1978f457dec519f27c
334777df0061a04a1f61d70cf66288828a40b7c8107ff4d
e978468fcd25aa161d8ff1bef5bfc2b0354

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
JESPER ERICSSON	 Signed	12.05.2026 17:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/06/05)
	Authenticated	12.05.2026 17:38	Low	
JAKOB HENRICSSON	 Signed	12.05.2026 17:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/07/30)
	Authenticated	12.05.2026 17:42	Low	
REBECCA LINNÉA MARIA L ARSSON	 Signed	12.05.2026 17:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/09/28)
	Authenticated	12.05.2026 17:45	Low	
Maria Katarina Claesson	 Signed	12.05.2026 17:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17)
	Authenticated	12.05.2026 17:46	Low	

* 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 Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5
Org.nr. 769615-7242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppgifter av särskild betydelse

Enligt stadgarna skall föreningens avgifter täcka löpande utgifter, amortering och avsättning till fond. Detta är inte uppfyllt under 2025. Jag har inte modifierat mina uttalande i detta avseende.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fredriksdalsgatan 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2026



RB.pdf

(64414 byte)

SHA-512: 270806f41c29e6df606fecf51da9bf786a881
552a241e7aeb8893bece6b542258c2e7f90f7e27450a0c
1bb6a4d74eb6aae44f70a55e88157c0527267fac0562c

Underskrifter

2026-05-12 17:29:46 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB

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:

11df603250e9294a06c5c2c663d618418e52c686213cd1ced735121733081174ab687be42d64ebd17dc8aec7b40d20061444ae1bec746c6af133c06c80b1b49e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

