

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Fredsgatan 11 och 13**

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |
| - underskrifter          | 12   |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

### Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lägenhet som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 27 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och lokalhyresgäster. 12 av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 134 kvm, varav 2 710 kvm utgör lägenhetsyta.

### Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset har utförts under år 2018 i enlighet med Lagen om energideklaration.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln samt en del teknisk förvaltning sköts av Nordstaden AB. Styrelsen har tillsammans med Nordstaden tagit fram en underhållsplan för fastigheten.

### Föreningens lokaler

Föreningen hyr ut 7 st lokaler till näringsidkare samt har även en källarlokal med förråd som hyrs ut till boende i huset. Kölista sköts av den ekonomiska förvaltaren, Nordstaden AB.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 424 kvm vilket motsvarar 14% (424/3134) av fastighetens totalyta.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar fördelat på 39 bostadsrättslägenheter.

Under året har 2 st överlåtelser skett. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

### Information till medlemmarna

Välkomstbrev lämnas till samtliga nyinflyttade.

Vid viktiga händelser informeras de boende genom att styrlesen sätter upp informationen i trapphus samt på föreningens Facebook-sida. I vissa fall lämnar styrlesen lappar i alla boendes brevlådor, samt skickar ett mail. Föreningen har även en hemsida där en del allmän information finns.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-06 haft följande sammansättning:

|             |                         |                                  |
|-------------|-------------------------|----------------------------------|
| Ordförande: | Mattias Segerljung      | Avgick som ordförande 2026-04-07 |
| Ledamot:    | Mattias Häggström Gerdt |                                  |
| Ledamot:    | Lena Nenzell            |                                  |
| Ledamot:    | Niklas Karlsson         |                                  |
| Ledamot:    | Sofi Andersson          |                                  |
| Ledamot:    | Alexander Kadar Sköld   | Ordförande från 2026-04-07       |
| Suppleant   | Susanne Öfverstedt      |                                  |

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening. Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett 1,5 basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

## Revisorer

Externrevisor Lena Normann, HQV Sthlm AB

## Valberedning

Inger Wodelius  
Siv Persson

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2019-09-18. En förändring av stadgarna beslutades vid ett extrainkallat årsmöte och genomfördes 2024. De nya stadgarna är registrerade hos PRV.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört flera åtgärder av betydelse för föreningens fastighet och ekonomi. Styrelsen beslutade att justera den tidigare planerade takten för avgiftshöjningar genom att slå ihop höjningarna för 2026 och 2027, vilket genomfördes under 2026. Just nu finns inga planerade avgiftshöjningar.

Fastigheten har genomgått omfattande underhåll och förbättringar. Samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar har bytts ut och grundvattenpumparna har ersatts med nya. På Fredsgatan 11 har nya tvättmaskiner installerats och takfläkten på Fredsgatan 13 har fått service.

Under året upptäcktes brister i taket som resulterade i fuktskador i två av vindslägenheterna. Skadorna har åtgärdats, och en tillfällig lagning av taket har genomförts. Föreningen planerar ett fullständigt takbyte under 2026 för att säkerställa långsiktig hållbarhet.

Vidare planerar föreningen att bygga om ventilationssystemet i en av lokalerna för att förbättra brandsäkerheten i fastigheten.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

### Föreningens ekonomi

Föreningens avgifter höjdes den 1 januari 2026 med 22 procent. Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat i enlighet med fastställd budget. Med hänsyn till den genomförda avgiftshöjningen budgeterar föreningen för att redovisa ett positivt resultat för räkenskapsåret 2026.

Det negativa resultatet för 2025 understiger årets avskrivningar, vilket innebär att föreningen haft ett positivt kassaflöde under året.

Till följd av en omprövning av momsredovisningen för de senaste fem åren bedömer föreningen att en återbetalning om cirka 300 000 kronor kommer att erhållas under 2026.

Under året har föreningen bundit två lån om 6,1 MSEK kronor vardera med löptider om tre respektive fem år, i syfte att skapa ökad trygghet i finansieringen på medellång sikt. Resterande lån om totalt 5,8 MSEK löper för närvarande med rörlig ränta.

Föreningen bedömer att ytterligare upplåning kommer att krävas under 2026 för att finansiera det planerade takbytet.

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs för 2025 med 1 724 kr per bostadslägenhet samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

## Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är Stockholms Län, Sundbyberg kommun.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2025       | 2024       | 2023       | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 3 168 575  | 2 812 648  | 2 746 947  | 2 450 481 | 2 414 972 |
| Res. efter finansiella poster                      | -1 279 139 | -1 186 939 | -1 095 740 | -912 670  | -259 022  |
| Soliditet (%)                                      | 61,48      | 63,86      | 72,07      | 73,65     | 73,90     |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)             | 766        | 683        | 613        | 562       | 562       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 64         | 64         | 59         | 61        | 61        |
| Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)           | 5 743      | 5 743      | 3 893      | 3 893     | 3 941     |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)         | 6 780      | 6 780      | 4 595      | 4 595     | 4 652     |
| Sparande per kvm total yta (kr/kvm)                | 123        | 11         | 96         | 115       | 275       |
| Räntekänslighet (%)                                | 9          | 10         | 7          | 8         | 8         |
| Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)           | 234        | 230        | 177        | 189       | 135       |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 655 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 134 kvadratmeter.

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under de senaste åren redovisat negativa resultat, vilket till stor del förklaras av redovisningsmässiga avskrivningar, ökade räntekostnader och andra avgiftshöjningar för t.ex. avfallshantering, energi och vatten.

Under 2026 har avgifterna justerats och styrelsen arbetar löpande med att säkerställa en ekonomi i balans genom anpassning av intäkter och kostnader. Föreningens kassaflöde och långsiktiga betalningsförmåga bedöms som stabil.

Styrelsen bedömer att vidtagna åtgärder skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi och att föreningens sparande, som uppgår till 123 kr per kvm, är tillräckligt för att täcka framtida underhåll.

Styrelsen bedömer att vidtagna åtgärder skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi och att föreningens sparande är tillräckligt för att täcka framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

|                                                          | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 34 288 757           | 3 213 819               | 2 246 286                   | -6 147 883            |
| Resultatdisposition enligt beslut av<br>föreningsstämma: |                      |                         |                             |                       |
| Reservering till fond för yttre underhåll                |                      |                         | 213 534                     | -213 534              |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll              |                      |                         | -44 724                     | 44 724                |
| Årets resultat                                           |                      |                         |                             | -1 279 139            |
| Belopp vid årets utgång                                  | 34 288 757           | 3 213 819               | 2 415 096                   | -7 595 832            |

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat

-6 316 693

årets resultat

-1 279 139

---

-7 595 832

Styrelsen föreslår att

till yttre fond reserveras

1 773 682

ianspråktas från yttre fond

-229 533

i ny räkning överföres

---

-9 139 981

-7 595 832

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## RESULTATRÄKNING

|                                                   | Not   | 2025-01-01<br>2025-12-31        | 2024-01-01<br>2024-12-31        |
|---------------------------------------------------|-------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |       |                                 |                                 |
| Nettoomsättning                                   | 2     | <u>3 168 575</u><br>3 168 575   | <u>2 812 648</u><br>2 812 648   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |       |                                 |                                 |
| Reparation och underhåll                          | 3     | -986 643                        | -548 327                        |
| Drift                                             | 4     | -1 321 949                      | -1 502 392                      |
| Administrationskostnader                          |       | -218 723                        | -208 997                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 & 7 | <u>-1 434 920</u><br>-3 962 235 | <u>-1 171 546</u><br>-3 431 262 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | -793 660                        | -618 614                        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |       |                                 |                                 |
| Ränteintäkter                                     |       | 31 077                          | 27 989                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | <u>-516 556</u><br>-485 479     | <u>-596 314</u><br>-568 325     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | -1 279 139                      | -1 186 939                      |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <u>-1 279 139</u>               | <u>-1 186 939</u>               |

| BALANSRÄKNING                                |     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
|                                              | Not |            |            |
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 50 150 523 | 48 258 986 |
| Maskiner och inventarier                     | 7   | 112 694    | 24 750     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 50 263 217 | 48 283 736 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 50 263 217 | 48 283 736 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 14 492     | 92 389     |
| Övriga fordringar                            |     | 248 845    | 121 351    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 117 065    | 137 203    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 380 402    | 350 943    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 922 408  | 3 981 112  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 922 408  | 3 981 112  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 2 302 810  | 4 332 055  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 52 566 027 | 52 615 791 |

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-12-31

2024-12-31

37 502 576

2 415 096

39 917 672

-6 316 693

-1 279 139

-7 595 832

32 321 840

12 200 000

12 200 000

5 800 000

1 664 977

6 928

46 299

525 983

8 044 187

52 566 027

37 502 576

2 246 286

39 748 862

-4 960 944

-1 186 939

-6 147 883

33 600 979

0

0

18 000 000

366 201

3 512

48 063

597 036

19 014 812

52 615 791

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         |   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |   |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 2 | -793 660                 | -618 614                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |   | 1 434 920                | 1 171 546                |
| Erhållen ränta m.m.                                                                     |   | 31 077                   | 27 989                   |
| Erlagd ränta                                                                            |   | -516 556                 | -596 314                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |   | 155 781                  | -15 393                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |   | 77 897                   | -4 656                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar                                |   | -107 355                 | -93 284                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |   | 1 298 776                | -55 184                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder                                   |   | -69 399                  | -209 121                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |   | 1 355 700                | -377 638                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |   |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark                                                           | 6 | -3 302 404               | -2 417 631               |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                      | 7 | -112 000                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |   | -3 414 404               | -2 417 631               |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |   |                          |                          |
| Upptagna långfristiga lån                                                               |   | 0                        | 5 800 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |   | 0                        | 5 800 000                |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |   | -2 058 704               | 3 004 731                |
| Likvida medel vid årets början                                                          |   | 3 981 112                | 976 381                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |   | 1 922 408                | 3 981 112                |

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Stomme                   | 1,3%  |
| Stammar                  | 4,55% |
| Installationer           | 4,55% |
| Fasad                    | 4,55% |
| Fönster                  | 4,55% |
| Förbättringsarbeten      | 2-20% |
| Markanläggningar         | 5%    |
| Maskiner och inventarier | 10%   |

*Avsättningar*

Reservering till yttre fond ska enligt stagarna årligen göras med ett belopp enligt underhållsplanen.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                   | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i> |                   |                   |
| Hysesintäkter bostäder                         | 69 057            | 66 563            |
| Hysesintäkter lokaler                          | 607 769           | 523 689           |
| Hysesintäkter p-platser                        | 249 456           | 244 788           |
| Årsavgifter bostäder                           | 2 023 992         | 1 798 184         |
| Fastighetsskatt                                | 50 514            | 39 802            |
| Övrigt                                         | 167 787           | 139 622           |
|                                                | <u>3 168 575</u>  | <u>2 812 648</u>  |
| <b>Not 3 Reparationer och underhåll</b>        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Reparationer                                   | 757 109           | 503 603           |
| Underhåll                                      | 229 534           | 44 724            |
|                                                | <u>986 643</u>    | <u>548 327</u>    |

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## NOTER

| Not 4 | Drift                                        | 2025               | 2024               |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | El                                           | 210 431            | 217 754            |
|       | Fjärrvärme                                   | 188 368            | 186 502            |
|       | Vatten                                       | 221 565            | 207 616            |
|       | Sophämtning                                  | 174 573            | 155 778            |
|       | Städning                                     | 56 567             | 53 126             |
|       | Snöröjning                                   | 48 357             | 62 816             |
|       | Förvaltningsarvode                           | 201 390            | 287 035            |
|       | Fastighetsförsäkring                         | 39 273             | 35 691             |
|       | Fastighetsskatt                              | 123 220            | 116 980            |
|       | Övrigt                                       | 58 205             | 179 094            |
|       |                                              | <u>1 321 949</u>   | <u>1 502 392</u>   |
| Not 5 | Administration                               | 2025               | 2024               |
|       | Revisionsarvoden                             | 32 768             | 18 852             |
|       | Styrelsearvoden                              | 85 950             | 90 150             |
|       | Lagstadgade sociala avgifter                 | 23 359             | 24 679             |
|       | Övrigt                                       | 76 646             | 75 316             |
|       |                                              | <u>218 723</u>     | <u>208 997</u>     |
| Not 6 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 62 559 990         | 60 142 359         |
|       | Inköp                                        | 3 302 405          | 2 417 631          |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | <u>65 862 395</u>  | <u>62 559 990</u>  |
|       | Ingående avskrivningar                       | -14 301 004        | -13 145 120        |
|       | Försäljningar/utrangeringar                  | -8                 | 0                  |
|       | Årets avskrivningar                          | <u>-1 410 860</u>  | <u>-1 155 884</u>  |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar          | <u>-15 711 872</u> | <u>-14 301 004</u> |
|       | Utgående redovisat värde                     | 50 150 523         | 48 258 986         |
|       | Redovisat värde byggnader                    | 35 850 253         | 33 879 401         |
|       | Redovisat värde markanläggningar             | 1 031 079          | 1 110 393          |
|       | Redovisat värde mark                         | <u>13 269 192</u>  | <u>13 269 192</u>  |
|       |                                              | 50 150 524         | 48 258 986         |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>                        |                    |                    |
|       | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 73 426 000         | 71 178 000         |
|       | varav byggnader:                             | 39 379 000         | 38 448 000         |
| Not 7 | Maskiner och inventarier                     | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 425 235            | 425 235            |
|       | Inköp                                        | 112 000            | 0                  |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | <u>537 235</u>     | <u>425 235</u>     |
|       | Ingående avskrivningar                       | -400 485           | -384 823           |
|       | Försäljningar/utrangeringar                  | 4                  | 0                  |
|       | Årets avskrivningar                          | <u>-24 060</u>     | <u>-15 662</u>     |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar          | <u>-424 541</u>    | <u>-400 485</u>    |
|       | Utgående redovisat värde                     | 112 694            | 24 750             |

# Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

## NOTER

| Not 8 | Fastighetslån               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|-----------------------------|------------|------------|
|       | Fastighetslån 280621 2,810% | 6 100 000  | 6 100 000  |
|       | Fastighetslån 300918 3,180% | 6 100 000  | 6 100 000  |
|       | Fastighetslån 260504 2,460% | 2 000 000  | 2 000 000  |
|       | Fastighetslån 261117 2,400% | 3 800 000  | 3 800 000  |
|       |                             | 18 000 000 | 18 000 000 |

2 lån, 5 800 000 kr villkorsändras under 2026. Amortering 2026 0 kr (2025 0 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

| Not 9 | Ställda säkerheter     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|------------------------|------------|------------|
|       | Fastighetsinteckningar | 20 206 000 | 20 206 000 |

### Not 10 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningen har beslutats 27 april 2026.

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Alexander Kadar Sköld

Niklas Karlsson

Sofi Andersson

Mattias Häggström Gerdt

Lena Nenzell

Susanne Öfverstedt  
I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Lena Normann

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026



Brf Fredsg 11 13 Årsredovisning  
2025\_260429\_2.pdf  
(442493 Byte)  
SHA-512: 4620b0fee7101195cbb44df949668d67762fd  
7cbd3c5d3a4bebd88e472a3344e722b889d89aaddf291  
b7bd475f6584c0b89d32231099d0e41ec4f294cc1bf16

## Underskrifter

2026-04-30 16:50:32 (CET)



**Alexander Kadar Sköld**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 18:45:58 (CET)



**Lena Maria Linnea Nenzell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 18:04:16 (CET)



**Mattias Häggström Gerdt**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 08:02:11 (CET)



**Niklas Karlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 20:45:30 (CET)



**Sofi Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 20:19:48 (CET)



**Susanne Öfverstedt**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 07:31:15 (CET)



**Lena Normann**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Brf Fredsgatan 11&13 Årsredovisning 2025

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:

7017c0de2e3fbbf0112c13f3cbd278764612254a888dfe620e5112c6b94f366b7c9c15078c65a126bbd928314263dba1355c0c0cf967fc6073240e340aa8c2d3



#### Om detta kvitto

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