

Årsredovisning 2025

Brf Fredsgatan 6a och b

769614-9769



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6a och b

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2009-03-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kassören 18:272177-4	2008	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 30 bostadsrätter.

Byggnadernas totalyta är 2842 kvm.

Föreningen har två kommersiella lokaler som hyrs ut. En tandläkarmottagning och en restaurang.

Styrelsens sammansättning

Bertil Ülay	Ordförande
Bill Tommy Olof Berkler	Styrelseledamot
Rebecca Paulsson Vides	Styrelseledamot
Roland Jansson	Styrelseledamot
Björn Swanberg	Styrelseledamot
Clara Märta Magdalena Wernelind	Styrelseledamot
Kevin Eric Gayan Uhan Owita Marage	Styrelseledamot
Niki Sandström	Suppleant
Petter Sundberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening.

Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

En underhållsplan håller på att tas fram under 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1996** ● Hissar renoverades
- 2003** ● Säkerhetsdörrar monterades.
Tvättstuga inreddes i källare med nya ytskikt och nya maskiner.
Vatten och avloppstammar byttes. I samband med detta arbete renoverades badrum.
Elinstallationerna i lägenheterna moderniserades.
- 2005** ● Fjärrvärmecentralen byttes ut i sin helhet.
- 2009** ● Tak och fasad renoverades.
- 2010** ● Nya entréportar i ek monterades.
- 2013** ● Innergård rustades upp inkl. 25 kvm trätrall anlades.
- 2014** ● Renovering av restauranglokalen.
- 2016** ● Indragning av fiber via Sundbybergs stadsnät.
- 2018** ● Ommålning av entréportar.
Genomgång och rensning av tak över lokaler.
Ommålning av trapphus.
Genomgång och kartläggning av avloppssystem.
- 2019** ● Uppfräschning av bakgård, murgrill m.m.
Ommålning av tak över lokaler.
- 2020** ● Nya tvättmaskiner och torktumlare.
Proveldning och utvärdering av eldstäder.
Ombyggnad av eldstädernas skorstenar.
- 2024** ● Uppförande av brandvägg mellan soprum och intilliggande markplanslägenhet
- 2025** ● Tättningsarbeten mellan brandceller
Diverse renoveringsåtgärder i föreningens restauranglokal avseende bland annat ventilation och avstyckning av lokalen

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av lysarmaturer i soprum, tvättstuga och cykelrum
Föreningen planerar att renovera de resterande delar av avlopp som finns i hyreslokaler.
Dräneringsarbete utmed fasaden mot uteplats

Avtal med leverantörer

Avfallshantering och återvinning	Ragn Sells
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Finans/lån	Stadshypotek
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkring	Sthlm Brandkontor
Städ	Melins städ
Takskotning	LB Takfönstermontör och Bygg
Vatten / avlopp	Sundbyberg avfall och vatten

Övrig verksamhetsinformation

Ekonomi

Under 2025 fick föreningen en ny hyresgäst till föreningens restauranglokal. Ett femårigt avtal har ingåtts med restaurangkedjan Menomale som under året öppnat upp sin verksamhet i lokalen. Restaurangen har snabbt blivit populär i området och styrelsen både tror och hoppas att detta är starten på ett långsiktigt och givande samarbete.

Det nya avtalet ger föreningen goda ekonomiska förutsättningar för framtiden. Under 2025 har dock stora investeringar behövt göras i lokalen, framför allt avseende ventilationsarbeten och konsultkostnader kopplade till detta som medfört stora kostnader. Detta, i kombination med att hyra bara betalats för delar av året, har medfört ett större underskott för 2025 (liksom för 2024). Detta har styrelsen dock tagit höjd för och föreningens likviditet har under hela 2025 och början av 2026 varit tillfredställande. Styrelsen har därför beslutat att inte höja avgifterna till 2026 och det finns i nuläget ingen planerad avgiftshöjning. Styrelsen kan dock konstatera väsentligt höjda kostnader för ex vatten, el och uppvärmning vilket på sikt skulle kunna medföra en justering av avgifterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Det nya hyresavtalet har också medfört att en del av restauranglokalen, källarplan under hörnet på fastigheten, har tillfallit föreningen. I denna lokal finns en mindre spa-avdelning i form av en jacuzzi, en liten bastu och duschar. Förhoppningen var att under vintern 2025/26 kunna öppna upp lokalen för föreningens medlemmar. På grund av en utdragen bygglovsprocess avseende ändring av lokalens användning har detta dock fördröjts och invigning kommer därför sannolikt ske under våren/försommaren 2026. Styrelsen tror att tillgången till denna nya föreningslokal både kommer öka trivseln för föreningens medlemmar och bidra till att öka föreningens allmänna attraktionskraft.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 744 901	2 808 504	2 921 127	2 551 317
Resultat efter fin. poster	-1 217 009	-260 632	913 034	276 068
Soliditet (%)	70	71	70	68
Yttre fond	393 422	374 713	299 983	436 753
Taxeringsvärde	56 700 000	49 820 000	49 820 000	49 820 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	870	886	739
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,4	54,5	53,1	51,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 987	10 117	10 246	10 945
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 055	6 261	6 342	5 209
Sparande / kvm totalyta, kr	-1	70	463	241
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	24	25	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	146	143	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	52	27	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	221	195	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	2,42	1,42	1,07
Räntekänslighet (%)	11,51	11,63	11,56	14,80

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Förlusten är dels hänförlig till stora kostnader kopplade till restauranglokalen, både renoveringskostnader och konsultarvoden, och dels till uteblivna intäkter då det nya avtalet tecknades i februari och började gälla fullt ut i maj.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	39 145 023	-	-	39 145 023
Upplåtelseavgifter	5 300 084	-	-	5 300 084
Fond, yttre underhåll	374 713	-	18 709	393 422
Balanserat resultat	-75 914	-260 632	-18 709	-355 255
Årets resultat	-260 632	260 632	-1 217 008	-1 217 008
Eget kapital	44 483 274	0	-1 217 008	43 266 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-355 255
Årets resultat	-1 217 008
Totalt	-1 572 263

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	170 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-393 422
Balanseras i ny räkning	-1 348 941
	-1 572 263

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 744 901	2 808 504
Övriga rörelseintäkter	3	342 229	-4
Summa rörelseintäkter		3 087 130	2 808 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 681 152	-1 322 515
Övriga externa kostnader	9	-741 696	-835 940
Personalkostnader	10	-96 669	-94 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 214	-404 136
Summa rörelsekostnader		-3 905 730	-2 657 468
RÖRELSERESULTAT		-818 600	151 032
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 316	21 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-411 725	-432 831
Summa finansiella poster		-398 409	-411 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 217 009	-260 632
ÅRETS RESULTAT		-1 217 009	-260 632

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	59 992 834	60 373 042
Maskiner och inventarier	13	0	6 006
Summa materiella anläggningstillgångar		59 992 834	60 379 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 992 834	60 379 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		136 665	328 654
Övriga fordringar	14	17 875	47 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	104 732	98 694
Summa kortfristiga fordringar		259 272	475 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 336 977	2 072 831
Summa kassa och bank		1 336 977	2 072 831
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 596 249	2 548 113
SUMMA TILLGÅNGAR		61 589 083	62 927 161

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 445 107	44 445 107
Fond för yttre underhåll		393 422	374 713
Summa bundet eget kapital		44 838 529	44 819 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-355 255	-75 914
Årets resultat		-1 217 008	-260 632
Summa fritt eget kapital		-1 572 263	-336 546
SUMMA EGET KAPITAL		43 266 266	44 483 274
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 695 000	6 375 000
Övriga långfristiga skulder		132 300	132 300
Summa långfristiga skulder		12 827 300	6 507 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 872 000	11 420 000
Leverantörsskulder		97 908	134 150
Skatteskulder		13 006	11 800
Övriga kortfristiga skulder		38 391	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	474 212	370 636
Summa kortfristiga skulder		5 495 517	11 936 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 589 083	62 927 161

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-818 600	151 032
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	386 214	404 136
	-432 386	555 168
Erhållen ränta	13 316	21 167
Erlagd ränta	-416 842	-411 834
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-835 912	164 501
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	216 010	-272 411
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 048	-111 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-507 854	-219 517
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-228 000	-228 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 000	-228 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-735 854	-447 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 072 831	2 520 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 336 977	2 072 831

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6a och b är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,76 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 526 571	1 529 976
Hysesintäkter, lokaler	357 009	353 412
Hysesintäkter lokaler, moms	815 220	808 740
Deb. fastighetsskatt, moms	21 089	24 050
Vatten, moms	22 780	24 200
Varmvatten, moms	0	67 930
Administrativ avgift, moms	118	0
Övriga intäkter	2 114	196
Summa	2 744 901	2 808 504

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-4
Moms omprövning	342 233	0
Summa	342 229	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 798	733
Larm och bevakning	4 732	3 292
Städning	41 951	41 331
Städning beställning	9 000	18 984
Besiktning och service	14 881	24 334
Brandskydd	46 644	6 213
Hiss serviceavtal	3 526	7 050
Trädgårdsarbete	12 156	2 595
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	9 500
Klottersanering	0	3 580
Summa	134 688	117 612

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 166	5 000
Lokaler	17 148	12 000
Tvättstuga	7 317	0
Trapphus/port/entr	16 573	0
Dörrar och lås/porttele	25 892	9 666
VA	156 914	0
Ventilation	61 100	66 352
El	27 588	0
Hissar	135 208	16 948
Fönster	0	17 896
Balkonger	1 625	0
Försäkringsärende/vattenskada	43 030	0
Rep und eller projekt	66 400	0
Summa	566 961	127 862

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	371 662	0
Källarutrymmen	284 042	0
Vind	6 603	0
Soprum/miljöanläggning	0	56 021
Ventilation	165 530	0
Summa	827 837	56 021

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	119 187	67 673
Uppvärmning	411 993	414 434
Vatten	211 552	146 945
Sophämtning	134 549	130 991
Summa	877 281	760 043

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 581	42 819
Kabel-TV	49 360	49 108
Bredband	24 000	23 910
Fastighetsskatt	156 444	145 141
Summa	274 385	260 978

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	774
Datakommunikation	1 846	2 168
Postbefordran	271	557
Juridiska kostnader	58 191	67 954
Förlust hyres-/avg-/kundford	311 201	652 067
Revisionsarvoden	37 287	23 630
Styr.möte/stämma/städdag	538	457
Ekonomisk förvaltning	74 432	41 914
Övriga förvaltningskostnader	33 910	40 370
Konsultkostnader	187 960	0
Bankkostnader	3 131	3 316
Tillsynsavgifter Myndigheter	32 928	2 732
Summa	741 696	835 940

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 000	72 000
Sociala avgifter	22 623	20 924
Övriga personalkostnader	2 046	1 952
Summa	96 669	94 876

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	411 455	432 831
Övriga räntekostnader	270	0
Summa	411 725	432 831

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 801 530	65 801 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 801 530	65 801 530
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 428 488	-5 048 280
Årets avskrivning	-380 208	-380 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 808 696	-5 428 488
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 992 834	60 373 042
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 308 465</i>	<i>20 308 465</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 400 000	25 200 000
Taxeringsvärde mark	25 300 000	24 620 000
Summa	56 700 000	49 820 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 664	119 664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 664	119 664
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-113 658	-89 730
Årets avskrivning	-6 006	-23 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-119 664	-113 658
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	6 006

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 875	12 187
Skattefordringar	0	28 727
Övriga fordringar	0	7 020
Summa	17 875	47 934

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 386	10 610
Försäkringspremier	53 399	51 704
Kabel-TV	13 143	12 409
Bredband	4 000	4 000
Förvaltning	21 804	19 971
Summa	104 732	98 694

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-03-01	2,92 %	6 500 000	6 580 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,66 %	4 692 000	4 740 000
Stadshypotek	2027-09-01	1,13 %	6 375 000	6 475 000
Summa			17 567 000	17 795 000
Varav kortfristig del			4 872 000	11 420 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 427 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	3 648	3 461
El	6 073	5 054
Uppvärmning	52 629	54 743
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 005	90 000
Utgiftsräntor	31 791	36 908
Beräknade uppl. sociala avifter	24 806	22 622
Förutbetalda avgifter/hyror	252 260	157 848
Summa	474 212	370 636

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med start 2026 har alla bostadsrättsföreningar bytt regelverk från K2 till K3 vilket medför att avskrivningskostnaderna för de flesta bostadsrättsföreningar ökar väsentligt, så även för vår förening. Detta kommer inte påverka föreningens likviditet, men de ökade avskrivningskostnaderna ger ändå en fingervisning om att föreningens avsättningar till kommande underhåll bör öka. Föreningen har därför ambitionen att öka amorteringstakten med 50% från och med 2026 jämfört med tidigare år. Föreningen har under starten av 2026 även påbörjat arbetet med att ta fram en ny underhållsplan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Sundbyberg

Bertil Ülay
Ordförande

Bill Tommy Olof Berkler
Styrelseledamot

Björn Swanberg
Styrelseledamot

Clara Märta Magdalena Wernelind
Styrelseledamot

Kevin Eric Gayan Uhan Owita Marage
Styrelseledamot

Rebecca Paulsson Vides
Styrelseledamot

Roland Jansson
Styrelseledamot

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

Peter Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 10:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 08:59

DOCUMENT ID:

r1FURpVnZg

ENVELOPE ID:

ByKU0TV3We-r1FURpVnZg

DOCUMENT NAME:

Brf Fredsgatan 6a och b, 769614-9769 - Årsredovisning 2025.pdf

21 pages

SHA-512:

e24e887356ef2286ad2190467e371dd0b039aa112aa57
cfff6abd34ea931450e19d05aa3bdb606ccd30b05a5024
2e301f6158b91967deea9dc6fed10a22a8281

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. BJÖRN SWANBERG swanberg_gbg@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:27 09.04.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.100
2. Bill Tommy Olof Berkler bill.berkler@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:02 09.04.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.98.45
3. REBECCA PAULSSON VID ES paulsson.rebecca@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:31 09.04.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.107.2
4. LEIF ROLAND JANSSON janssonroland70@yahoo.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:09 09.04.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.119.33
5. BERTIL CEMIL ÜLAY cemilulay@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:39 10.04.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.78.7
6. Clara Märta Magdalena Wernelind clara.wernelind@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:41 14.04.2026 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.198.199
7. KEVIN UHAN OWITA MARAGE kevin.uhan@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:42 14.04.2026 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.149
8. Erik Peter Johansson peter.johansson@mooresweden.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:44 15.04.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredsgatan 6A och B

Org.nr 769614-9769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6A och B för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

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

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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

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

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 Brf Fredsgatan 6A och B för räkenskapsåret 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 *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.

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

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.

Stockholm det datum som framgår av min digitala underskrift

Peter Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 10:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 08:59

DOCUMENT ID:

B1xtL0p4hWe

ENVELOPE ID:

HyKICaE3bg-B1xtL0p4hWe

DOCUMENT NAME:

Fredsgatan RB.pdf

3 pages

SHA-512:

7912525b7d78fd22ef54f3befbd5b21503f318ded63c5d4
b786d5a6d88ae46640f86f8d73e1158b1571b7a5bd0562
8e91f074b7df93c91cdee275810a85cf51c

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Peter Johansson	Signed	15.04.2026 10:43	eID	Swedish BankID
peter.johansson@moores weden.se	Authenticated	15.04.2026 10:43	Low	IP: 52.17.160.9

* 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

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

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