

Årsredovisning

för

Brf Freja 5

769629-0738

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Freja 5 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-12-02.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst noll och högst fem suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Helena Oskarsson Hammar	Ordförande	2026
Mensur Numanovic	Vice Ordförande	2026
Erik Algsten	Sekreterare	2026
Hans Hedefur	Ledamot	2026
Johan Käck Naucér	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Linnea Ingwall	Suppleant
----------------	-----------

Valda t.o.m. årsstämman

2026 (Avgått under året 251121)

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 st (7) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	Borevision AB
-----------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	Borevision AB
-----------------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valberedning

Kerstin Lumsden	Sammankallande
Erik Edstrand	

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

Fastigheter

Föreningens fastighet Karlstad Freja 5, med gatuadress Södra Kyrkogatan 11 och Tingvallagatan 5 har byggnadsår 1934, 1943 samt 1973.

Bostadsarean uppgår till 2 904 kvm fördelat på 47 st lägenheter.

Lokalarean uppgår till 1 969 kvm fördelat på 8 st lokaler.

Fastigheten har 23 garageplatser och 10 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

* Lokalerna kommer under 2026 att ses över och mätas om för att fastställa den rätta lokalarean.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	17 st
3 rum och kök	13 st
4 rum och kök	3 st

Total bostadsarea 2 904 kvm

Total lokalarea 1 969 kvm

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1965.

Fastigheten beskattas med 0,3% på bostadsdelen och 1% på lokaldelen under 2025

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Karlstad Energi

Tele 2

PBAB svets & portar

Inspecta

PreZero Recycling

Karlstads Kommun

A-Låssmeden

Säkerhetsteknik i Värmland

Kone

Elon Richardsson

Länsförsäkringar Värmland

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, yttre- och fastighetsskötsel, uh-plan)

El, fjärrvärme, renhållning och stadsnät

Kabel-TV

Grind & portar

Hissbesiktning

Sophantering och återvinning

Vatten/avlopp

Lås/portkod samt nycklar

Passersystem

Hisservice

Vitvaror felanmälan/service

Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1 493 615 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 2% och höjning inför 26-02-01 blev 1,8%.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 57tkr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Underhållsplanen sträcker sig 50 år. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Föreningen har under året utfört OVK samt reparerat taket på Tingvallagatan 5C.
En del mindre reparationer har även utförts under året.

Övrigt

Under året har föreningen bytt princip för momsavdrag och gått från yt-baserad momsberäkning till den omsättningsbaserade modellen, rättning har skett bak till 2020 och resultatet blev en återbetalning på 348 tkr, vilket har påverkat årets resultat positivt.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	73
Under året avgående medlemmar	10
Under året tillkommande medlemmar	10
Medlemmar vid årets slut	73

Under året har 7 st (8) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 538	5 788	5 081	4 459	4 434
Resultat efter finansiella poster	-1 494	-1 096	-2 442	36	479
Balansomslutning	115 630	118 013	118 269	120 975	121 529
Soliditet (%)	45,0	45,0	46,0	47,0	47,0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	816	795	668	-	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	43	40	38	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	21 371	21 559	21 402	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	12 736	12 848	12 754	-	-
Sparande/kvm totalyta	144	148	380	-	-
Energikostnad/kvm	197	166	158	-	-
Räntekänslighet	26	27	32	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna samt pga. betydligt högre löpande underhåll och reparationer. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2025, styrelsen beslutar att höja årsavgifterna med 1,8% inför 260201 och bedömer kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	54 047 450	1 055 500	21 802	-618 178	-1 096 352
Balansering fg. års resultat				-1 096 352	1 096 352
Årets avs. till yttre fond			57 000	-57 000	
Årets disp. ur yttre fond			-78 802	78 802	
Årets resultat					-1 493 615
Eget kapital 2025-12-31	54 047 450	1 055 500	0	-1 692 727	-1 493 615

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 714 529
Årets avsättning till fond	-57 000
Årets uttag ur fond	78 802
årets förlust	-1 493 615
	-3 186 342
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 186 342
	-3 186 342

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 537 831	5 788 048
Övriga rörelseintäkter		8 986	15 128
Summa rörelseintäkter		5 546 817	5 803 176
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 773 312	-2 430 688
Övriga externa kostnader	4	-82 863	-51 240
Personalkostnader och arvoden	5	-95 937	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 440 440	-2 440 440
Summa rörelsekostnader		-5 392 552	-5 014 362
Rörelseresultat		154 265	788 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 616	62 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 662 496	-1 947 897
Summa finansiella poster		-1 647 880	-1 885 166
Resultat efter finansiella poster		-1 493 615	-1 096 352
Årets resultat		-1 493 615	-1 096 352

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	111 779 294	114 201 722
Inventarier, verktyg och installationer	7	144 100	162 112
Summa materiella anläggningstillgångar		111 923 394	114 363 834
Summa anläggningstillgångar		111 923 394	114 363 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		38 746	492 076
Övriga fordringar	8	448 141	9 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	112 885	128 655
Summa kortfristiga fordringar		599 772	629 912
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 107 118	3 018 785
Summa kassa och bank		3 107 118	3 018 785
Summa omsättningstillgångar		3 706 890	3 648 697
SUMMA TILLGÅNGAR		115 630 284	118 012 531

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 047 450	54 047 450
Uppåtelseavgifter		1 055 500	1 055 500
Fond för yttre underhåll		0	21 802
Summa bundet eget kapital		55 102 950	55 124 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 692 727	-618 177
Årets resultat		-1 493 615	-1 096 352
Summa fritt eget kapital		-3 186 342	-1 714 529
Summa eget kapital		51 916 608	53 410 223
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	62 061 250	62 606 250
Leverantörsskulder		170 254	254 971
Aktuella skatteskulder		555 638	559 293
Övriga skulder	13	136 328	154 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	790 206	1 027 766
Summa kortfristiga skulder		63 713 676	64 602 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 630 284	118 012 531

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 493 615	-1 096 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 440 440	2 440 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		946 825	1 344 088
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		30 141	-470 817
Förändring av kortfristiga skulder		-343 633	384 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten		633 333	1 257 782
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 644 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-3 644 476
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-545 000	-545 000
Upptagna lån		0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-545 000	455 000
Årets kassaflöde		88 333	-1 931 694
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 018 785	4 950 479
Likvida medel vid årets slut		3 107 118	3 018 785

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt 2023:1 kompletterande upplysningar. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 57 000 kr i enlighet med underhållsplanen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,51 %

Inventarier 10%

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

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

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 366 523	2 306 370
Hysesintäkter lokaler momsfria	1 241 423	1 219 864
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	1 436 168	1 608 361
Hysesintäkter garage/p-platser	192 742	216 302
Hysesintäkter garage/p-platser momspliktiga	86 863	85 258
Trygghetsjour	12 420	11 040
Fastighetsskatt lokaler momspliktiga	76 415	136 809
Öresutjämning	13	-62
Kallvatten, fast avgift	3 600	3 600
Avgift andrahandsuthyrning	32 830	36 965
Övriga intäktskorrigeringar	-3 039	126 726
Fastighetsskatt lokal, ej momspl	91 873	36 815
	5 537 831	5 788 048

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	119 054	143 410
Jourutryckning CSG	0	9 434
Serviceavtal	29 977	9 102
Snöröjning och sandning	19 746	42 238
Rep bostäder	319 984	52 254
Rep gemensamma utr	66 421	218 394
Fastighetsel	226 835	163 930
Fjärrvärme	614 036	586 257
Vatten	117 222	60 854
Sophämtning	134 067	131 563
Fastighetsförsäkringar	50 473	48 566
Kabel-TV	35 555	28 204
Förvaltningsarvode, grundavtal	254 087	280 844
Städkostnad utöver avtal	9 738	0
Trädgårdsskötsel	7 076	4 999
Lokaler	76 250	13 024
Rep hiss	124 552	20 294
Underh gemensamma utr	0	34 198
Arendekostnader	2 100	2 100
Övrigt	18 902	15 303
Fastighetsavgift/skatt	275 028	283 900
Datakommunikation	7 162	11 638
Övriga förvaltningskostnader	171 220	98 348
Hissbesiktning	1 321	1 278
Rep/UH huskropp Tak / löpande akuta underhåll	248 674	166 596
Förbrukningsmaterial	5 402	1 583
Föreningskostnader	0	2 377
Obligatoriska besiktningkostnader	20 000	0
OVK	103 931	0
Fastighetsskötsel	50 210	0
Rep garage & p-platser	11 249	0
UH hiss	950	0
Rättelse moms 2019-2025	-347 910	0
	2 773 312	2 430 688

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysning	3 125	1 125
Ersättningar till revisor	32 375	24 986
Bankkostnader	4 955	7 735
Övriga externa tjänster	20 900	14 636
Konsultarvoden	14 800	0
Telekommunikation	3 283	1 647
Inkasso/betalningsföreläggande	3 425	1 111
	82 863	51 240

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	70 000	70 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	22 937	21 994
Löner till kollektivanställda	3 000	0
	95 937	91 994

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	124 284 692	121 646 780
Årets anskaffningar		3 464 351
Försäljningar/utrangeringar		-826 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 284 692	124 284 692
Ingående avskrivningar	-10 082 970	-8 486 982
Försäljningar/utrangeringar		826 439
Årets avskrivningar	-2 422 428	-2 422 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 505 398	-10 082 970
Utgående redovisat värde	111 779 294	114 201 722
Taxeringsvärden byggnader	44 400 000	42 400 000
Taxeringsvärden mark	20 800 000	21 600 000
	65 200 000	64 000 000
Bokfört värde byggnader	83 635 564	86 202 927
Bokfört värde mark	28 143 730	28 143 730
	111 779 294	114 346 657

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	590 523	410 398
Inköp		180 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 523	590 523
Ingående avskrivningar	-428 411	-410 398
Årets avskrivningar	-18 013	-18 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-446 424	-428 411
Utgående redovisat värde	144 099	162 112

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	448	9 181
Momsfordran	347 910	0
Andra kortfristiga fordringar	2 940	0
Fordringar hos leverantörer	96 843	0
	448 141	9 181

* Stora andelen av fodringar är den ansökta delen av rättning för moms från 2020-2025.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Egeryds Q1	55 373	73 444
Länsförsäkringar	48 938	46 024
Karlstads Kommun vatten och avlopp	0	2 100
Förutbetald kostnad snö	7 875	0
Förutbetald kostnad hemsida	699	0
Förutbetald datakommunikation		7 087
	112 885	128 655

Not 10 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Nordea	1 529 702	847 075
Placeringskonto	1 577 416	2 171 710
	3 107 118	3 018 785

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 3975 84 77404	2,34	2026-10-16	24 880 000	24 910 000
Nordea 3975 84 75061	2,24	2026-11-18	16 481 250	16 936 250
Nordea 3975 84 77382	2,35	2026-10-20	19 700 000	19 760 000
Nordea 3975 84 32311	2,27	2026-04-13	1 000 000	1 000 000
			62 061 250	62 606 250
Amorteringar enligt avtal			545 000	545 000

Långfristig del: 0 kr
Kortfristig del: 62 061 250 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare som förfaller om fem år uppgå till 59 336 250kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	70 100 000	70 100 000
	70 100 000	70 100 000

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto för moms	84 077	89 283
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	21 995	21 994
Personalskatt	21 000	21 000
Övriga kortfristiga skulder	7 839	10 958
Vilande ingående moms	1 417	10 793
	136 328	154 028

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna låneräntor	270 948	383 012
Förutbetalda intäkter	373 671	460 580
PreZero återvinning	10 653	11 143
Karlstads Energi, fjärrvärmed, el, renhållning och stadsnät	111 003	95 366
Revision	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	0	882
Upplupna reparationskostnader	0	14 147
Överbetalningar	3 931	42 636
	790 206	1 027 766

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Karlstad, Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Oscarsson Hammar
Ordförande

Mensur Numanovic
Ledamot

Hans Hedefur
Ledamot

Erik Algesten
Ledamot

Johan Käck Naucér
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
Borevison AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning 2025 - Brf Freja 5

Unikt dokument-id:

ffa874ba-0aac-42ae-a6f9-8bd8ef01eef9

Dokumentets fingeravtryck:

cc7c451b9b8f820dfb688e0cbbc3f2f07fcd59b50637e2c4bf94c3f9a5b91052190a94e58fa5f2aa6cb
b486e029b8f6221ec94ec4aabdbf145e9156f8b1f1e06

Undertecknare



Erik Algesten

E-post: algesten@yahoo.se
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 83.191.99.253

Verifierad med BankID: Bror Erik Algesten (19710820****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-05 14:54:13 UTC



Mensur Numanovic

E-post: mensur.numanovic@gmail.com
Enhet: Chrome 147.0.7727.99 on iPhone iOS 26.4.2 (smartphone)
IP nummer: 79.101.28.178

Verifierad med BankID: MENSUR NUMANOVIC (19610710****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-05 15:13:17 UTC



Hans Hedefur

E-post: hans@hedefur.se
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 95.193.204.187

Verifierad med BankID: HANS ERIK HEDEFUR (19701104****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-06 08:31:37 UTC



Johan Käck Naucér

E-post: johan.kack.naucer@gmail.com
Enhet: Safari 26.4 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 104.28.31.61

Verifierad med BankID: JOHAN KÄCK NAUCLÉR (19920201****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-08 14:01:47 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Helena Hammar

E-post: helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se

Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 213.66.204.155

Verifierad med BankID: HELENA
OSKARSSON HAMMAR
(19690112****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-08 16:51:30 UTC



Åsa Axell

Revisor
BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 83.191.124.32

Verifierad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-11 14:37:40 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-05-11 14:37:40 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Freja 5, org.nr. 769629-0738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Freja 5 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-05-11 14:37:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.