



Välkommen till årsredovisningen för Brf Friska Viljor

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 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
Sigyn 20	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 477 kvm och 6 lokaler om 543 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 020 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leena Hakala	Ordförande
Viktor Andersson	Styrelseledamot
Agnes Roos	Styrelseledamot
Henrik Adelman	Styrelseledamot
Charlotte Roedenbeck	Suppleant
Parker James Rogers	Suppleant

Valberedning

Hannes Lüning
Astrid Bladh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Pär Thorsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2001	● Elstambyte Rörstambyte
2003	● Nyinstallation hiss
2011	● Gårdsrenovering, nytt marklager
2012	● Dränering av mur mot sättertäppan - Dränering genomfördes för att undvika framtida läckage från sättertäppan mot innergård
2013-2014	● Fönsterrenovering Nyfasadputs
2015	● Gårdsmur - Ny krönplåt Gemensamma balkonger - Nya golvsikt Fönster till butiker - Målning
2016	● OVK-besiktning Tvättutrustning - maskiner - Två nya tvättmaskiner och en torktumlare
2017	● Gårdsgrind - Svetsning och målning Underhåll tak - Målning av takdetaljer, tätning av ventilationsrör och installation av taksäkerhetsanordning
2018	● Entrédörr - Slipning och oljning
2019	● Trapphus - Underhåll innerdörr trapphus, inläggning matta Värmesystem - Uppgradering av fjärrvärmesystemet.
2023	● Ytterdörr - Automatisk dörröppnare Tvättstuga - Byte av torkskåp i tvättstuga
2024	● Utbyte av dagvattenrör i källaren Underhåll tak

Planerade underhåll

2026	● Stampsplining och byte av termostatsventiler.
------	---

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telenor AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sverige BostadsrättsCentrum AB
El	Skellefteå Kraft AB
Fastighetsskötsel	Mårths & Repus Förvaltning AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme samägt med Stockholms Stad
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Revision	Revis Ekonomipartner AB
Snöskottning tak	BZ Entreprenad
Sophämtning	Stockholm Avfall AB
Trapphusstädning	Ren Standard
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi fortsatte att amortera på existerande lån enligt plan under året. Efter en omprövning av redovisad mervärdesskatt för räkenskapsåren 2019-2024 fick föreningen tillbaks ca 280 000 kr från Skatteverket.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 789 928	1 742 452	1 680 502	1 586 294
Resultat efter fin. poster	533 740	-79 891	-182 410	-11 275
Soliditet (%)	52	50	49	50
Yttre fond	1 395 109	1 263 017	1 028 201	903 675
Taxeringsvärde	78 978 000	78 272 000	78 272 000	78 272 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	452	422	422	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	37,3	35,8	37,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 713	5 853	5 994	6 135
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 177	4 280	4 383	4 486
Sparande / kvm totalyta, kr	418	148	63	216
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	14	15	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	177	145	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	46	24	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	197	238	183	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,31	2,46	1,10
Räntekänslighet (%)	12,64	13,86	14,19	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 540 000	-	-	12 540 000
Fond, yttre underhåll	1 263 017	-68 908	201 000	1 395 109
Balanserat resultat	-4 465 631	-79 891	-201 000	-4 677 613
Årets resultat	-79 891	79 891	533 740	533 740
Eget kapital	9 257 496	0	533 740	9 791 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 476 613
Årets resultat	533 740
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 000
Totalt	-4 143 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 143 873

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	1 789 928	1 742 452
Övriga rörelseintäkter	3	1 447	2 015
Summa rörelseintäkter		1 791 375	1 744 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-867 847	-1 050 655
Övriga externa kostnader	9	-114 692	-126 392
Personalkostnader	10	-72 872	-66 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 656	-310 656
Summa rörelsekostnader		-1 366 067	-1 554 471
RÖRELSERESULTAT		425 308	189 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 687	20 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-267 126	-289 954
Summa finansiella poster		-240 439	-269 887
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		184 869	-79 891
ÅRETS RESULTAT		184 869	-79 891
Extraordinära poster			
Extraordinära intäkter		348 871	0
Summa extraordinära poster		348 871	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 432 948	15 738 264
Markanläggningar	13	33 855	39 195
Summa materiella anläggningstillgångar		15 466 804	15 777 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 469 604	15 780 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 829	0
Övriga fordringar	15	3 413 658	2 824 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	50 593	56 619
Summa kortfristiga fordringar		3 477 080	2 880 997
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 477 080	2 880 997
SUMMA TILLGÅNGAR		18 946 684	18 661 257

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 540 000	12 540 000
Fond för yttre underhåll		1 395 109	1 263 017
Summa bundet eget kapital		13 935 109	13 803 017
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 677 613	-4 465 631
Årets resultat		533 740	-79 891
Summa fritt eget kapital		-4 143 873	-4 545 521
SUMMA EGET KAPITAL		9 791 236	9 257 496
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 629 500	2 000 000
Övriga långfristiga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		4 674 500	2 045 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 808 000	6 645 500
Leverantörsskulder		56 239	48 879
Skatteskulder		9 217	7 647
Övriga kortfristiga skulder		353 034	407 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	254 458	249 173
Summa kortfristiga skulder		4 480 948	7 358 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 946 684	18 661 257

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	425 308	189 996
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	310 656	310 656
Extraordinära intäkter	348 871	0
	1 084 835	500 652
Erhållen ränta	26 687	20 067
Erlagd ränta	-266 360	-292 245
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	845 162	228 474
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 739	-2 643
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 079	-8 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	770 344	217 116
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-208 000	-708 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-208 000	-208 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	562 344	9 116
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 821 639	2 812 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 383 983	2 821 639

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Friska Viljor 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	3,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	630 132	586 176
Hysesintäkter lokaler, moms	973 337	972 259
Deb. fastighetsskatt, moms	130 280	129 136
Bredband	37 620	37 620
Vatten, moms	2 880	2 880
Varmvatten, moms	2 880	2 880
Uppvärmning	6 720	6 720
Dröjsmålsränta	0	320
Pantsättningsavgift	1 764	2 292
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift, moms	196	294
Administrativ avgift	1 176	441
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	1 789 928	1 742 452

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 447	2 015
Summa	1 447	2 015

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	30 618	28 785
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	96 570
Städning enligt avtal	22 153	21 585
Hissbesiktning	3 276	1 490
Brandskydd	3 110	931
Gårdkostnader	3 992	4 277
Snöröjning/sandning	2 649	481
Serviceavtal	19 068	10 907
Summa	84 866	165 027

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 419	0
VVS	20 483	0
Elinstallationer	0	3 774
Hissar	14 215	0
Summa	36 118	3 774

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	68 905
Summa	0	68 905

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	30 341	29 270
Uppvärmning	283 838	356 868
Vatten	83 523	93 853
Sophämtning/renhållning	71 067	97 848
Summa	468 769	577 839

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 704	44 968
Kabel-TV	16 729	0
Bredband	39 126	40 452
Fastighetsskatt	152 536	149 690
Summa	278 095	235 110

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	-3 133	11 873
Inkassokostnader	463	1 038
Revisionsarvoden extern revisor	21 900	17 742
Fritids och trivselkostnader	0	153
Föreningskostnader	1 640	901
Förvaltningsarvode enl avtal	76 844	78 843
Överlåtelsekostnad	6 179	2 006
Pantsättningskostnad	2 599	3 440
Administration	3 180	3 892
Konsultkostnader	0	6 505
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Summa	114 692	126 392

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	15 572	14 268
Summa	72 872	66 768

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	267 122	289 952
Dröjsmålsränta	4	2
Summa	267 126	289 954

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 053 747	22 053 747
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 053 747	22 053 747
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 315 483	-6 010 167
Årets avskrivning	-305 316	-305 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 620 799	-6 315 483
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 432 948	15 738 264
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 762 250</i>	<i>6 762 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 978 000	22 872 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	55 400 000
Summa	78 978 000	78 272 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 875	106 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 875	106 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-67 680	-62 340
Årets avskrivning	-5 340	-5 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 020	-67 680
Utgående restvärde enligt plan	33 855	39 195

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 681	2 739
Övriga kortfristiga fordringar	-2 006	0
Transaktionskonto	2 325 591	1 751 339
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 413 658	2 824 378

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 470	20 005
Förutbet försäkr premier	23 613	22 488
Förutbet kabel-TV	2 611	0
Förutbet bredband	8 899	14 126
Summa	50 593	56 619

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,84 %	1 100 000	1 100 000
SEB	2027-03-28	2,93 %	1 537 500	1 745 500
SEB	2028-03-28	3,04 %	3 300 000	3 300 000
SEB	2026-04-28	4,04 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-03-28	2,84 %	500 000	500 000
Summa			8 437 500	8 645 500
Varav kortfristig del			3 808 000	6 645 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 397 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	174	193
Uppl kostn el	2 923	2 483
Uppl kostnad Värme	41 540	40 697
Uppl kostn räntor	8 700	7 934
Uppl kostn vatten	15 123	13 807
Uppl kostnad Sophämtning	12 875	14 447
Uppl kostnad arvoden	4 200	4 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 320	1 320
Förutbet hyror/avgifter	167 603	164 092
Summa	254 458	249 173

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 577 500	10 577 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsårets slut har stamspolning utförts samt löpande underhåll.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Leena Hakala
Ordförande

Viktor Andersson
Styrelseledamot

Agnes Roos
Styrelseledamot

Henrik Adelman
Styrelseledamot

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

Pär Thorsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 18:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 09:01

DOCUMENT ID:

HkNB1LXa-x

ENVELOPE ID:

HJfMSkLQa-g-HkNB1LXa-x

DOCUMENT NAME:

Brf Friska Viljor, 769602-9045 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2dbc15dc827cc708970e5f3d597e355e4c232304954b93
739c2e2997006ad29cdda23e16454990ac464a0eed73a
b9aca6f27bc4f4060235ca1b68cc16d094196

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. AGNES EBBA CHRISTINA ROOS agnes.roos@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:29 20.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.97.147
2. VIKTOR ANDERSSON viktor.o.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:06 20.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.224.67
3. LEENA HAKALA hakala@swedbergs.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:15 20.04.2026 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.80.67
4. HENRIK ADELMAN henrik@gwasfalt.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:53 21.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 89.233.247.12
5. PÄR TOBIAS THORSSON par@revis.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:28 21.04.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 5.152.153.50

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Friska Viljor
Org.nr 769602-9045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Friska Viljor 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 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 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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Boden - Datum enligt digital signering

Pär Thorsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 18:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 09:01

DOCUMENT ID:

B1PSyUmabe

ENVELOPE ID:

r1MHy8mp-x-B1PSyUmabe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Friska viljor 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

23088bea55a0cbc791f1326b59aae103a83faf54d2a10a
78354a48237ba003bd054add13413d136ba786e330ce0
7d134cddf799e28b4fd251879038c418d6e79

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PÄR TOBIAS THORSSON	Signed	21.04.2026 18:28	eID	Swedish BankID
par@revis.se	Authenticated	21.04.2026 18:26	Low	IP: 5.152.153.50

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed