

Årsredovisning 2025

Brf Fredhälls Gård 3

769618-1846



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredhälls Gård 3

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredhälls gård 3	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 55 bostadsrätter om totalt 2 799 kvm och 3 lokaler om 192 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 062 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Johan Lind	Ordförande
Andreas Viking Rosström Ejnar	Styrelseledamot
Arild Ilari Möller	Styrelseledamot
Bo Kristian Mattias Ek	Styrelseledamot
Johan Erik Thorgren	Styrelseledamot
Jonas Emil Thuresson	Styrelseledamot
Katja Josefin Mardi	Styrelseledamot
Anna Isabella Hermansson	Suppleant
Astrid Kristina Lilja	Suppleant
Josefina Rosa Maria Sjöblom-Zale	Suppleant
Felicia Palk	Suppleant

Valberedning

Venla Nikula

Pia Myrthil Ericsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2012-2013	● Balkonger
2014	● Tvättstugan - Installation av nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp Dränering av husgrunden mot väster, öster och norr
2015	● Stambyte i bottenplattan - byte av liggande avloppsledningar i bottenplattan
2016	● Värmeprojekt - utbyte av termostater, cirkulationspump, injustering av värmesystemet
2017	● Grund - bättringsarbeten på grunden Taksäkerhet - åtgärder för att öka säkerheten vid takarbeten
2018	● Målning av väggar och tak i källarutrymmen Brandskydd - uppdatering av brandskyddet inkl nya brandvarnare i hela fastigheten Byte av undercentral
2019	● Energideklaration - kartläggning av fastighetens energianvändning OVK-besiktning
2019-2020	● Radonmätning - radonmätning utfördes i utvalda lägenheter
2021	● Fasadrenovering inkl. ommålning
2022	● Installation av laddstolpar på parkeringen Ommålning av hissdörrar
2023	● Renovering av entréparti till uthyrd lokal
2024	● Trädbeskärning innergård Nya hissar (totalrenovering av maskinrum, hissmaskineri, samt nya hisskorgar)
2025	● Fiberinstallation i lägenheter och lokaler OVK-besiktning

Planerade underhåll

2026	● Slamsugning av brunnar bottenplan
2026-2027	● Byte av portkodslås Byte av handtagslås hissar Underhåll av tak
2028-2030	● Ommålning av trapphus och byte belysning
2029-2030	● Ny utrustning tvättstuga

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Teknisk förvaltning	Energibevakning AB
TV	Tele 2 Sverige AB
Underhållsservice hissar	Stockholms Hiss-Service AB
Värme och hushållsavfall	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och resultatet positivt trots att föreningen drabbades av en vattenläcka under året för vilken självrisken var relativt hög (70 tkr). Överlag har driftkostnaderna fortsatt öka som följd av rådande omvärldsläge. Bland dessa kan nämnas höjda kostnader för vatten och avlopp (VA) och fjärrvärme. Styrelsen har därför fortsatt arbeta aktivt med att se över underhåll och ekonomi. Medlemsavgiften höjdes med 7,5% från 2025-01-01 och befintliga avtal med leverantörer har setts över. Under året amorterades lån för sammanlagt 2,5 msek, inga nya lån togs upp under året. Fiber via Bahnhof installerades under året i samtliga lägenheter och lokaler för att sänka medlemmarnas kostnader för internet. Fiberinstallationen finansierades av föreningens kassa och bokfördes som en komponentavskrivning enligt det nya redovisningsregelverket K3 föreningen gick över till under året (enligt lagkrav 2026).

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen gick under räkenskapsåret över till K3-redovisning (obligatoriskt för alla Bostadsrättsföreningar från 2026).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 101 766	2 866 156	2 812 034	2 586 404
Resultat efter fin. poster	104 016	-1 570 476	84 783	60 701
Soliditet (%)	88	86	83	83
Yttre fond	403 785	206 060	344 645	300 000
Taxeringsvärde	136 976 000	134 911 000	134 911 000	134 911 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	801	771	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	76,0	74,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 849	4 765	5 865	5 933
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 429	4 346	5 369	5 369
Sparande / kvm totalyta, kr	326	245	299	351
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	27	27	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	210	167	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	62	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	299	231	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	3,67	2,61	1,32
Räntekänslighet (%)	4,46	5,95	7,61	-

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	79 862 020	-	-	79 862 020
Upplåtelseavgifter	3 623 536	-	-	3 623 536
Fond, yttre underhåll	206 060	-	197 725	403 785
Direkt kapitaltillskott	4 284 842	-	190 936	4 475 778
Balanserat resultat	-3 782 843	-1 570 476	-197 725	-5 551 044
Årets resultat	-1 570 476	1 570 476	104 016	104 016
Eget kapital	82 623 139	0	294 952	82 918 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 551 044
Årets resultat	104 016
Totalt	-5 447 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	403 785
Balanseras i ny räkning	-5 850 814
	-5 447 029

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	3 101 766	2 866 156
Övriga rörelseintäkter	3	-1	6 935
Summa rörelseintäkter		3 101 765	2 873 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 434 690	-2 923 671
Övriga externa kostnader	9	-131 346	-173 948
Personalkostnader	10	-121 707	-89 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-893 580	-736 800
Summa rörelsekostnader		-2 581 323	-3 923 784
RÖRELSERESULTAT		520 442	-1 050 693
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 989	12 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-424 416	-532 605
Summa finansiella poster		-416 427	-519 783
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		104 016	-1 570 476
ÅRETS RESULTAT		104 016	-1 570 476

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	93 070 347	93 675 506
Maskiner och inventarier	13	59 255	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 129 602	93 675 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 129 602	93 675 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 482	7 802
Övriga fordringar	14	9 086	15 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 972	44 759
Summa kortfristiga fordringar		83 540	68 093
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 031 775	2 704 846
Summa kassa och bank		1 031 775	2 704 846
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 115 315	2 772 939
SUMMA TILLGÅNGAR		94 244 917	96 448 444

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 961 334	87 770 398
Fond för yttre underhåll		403 785	206 060
Summa bundet eget kapital		88 365 119	87 976 458
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 551 044	-3 782 843
Årets resultat		104 016	-1 570 476
Summa ansamlad förlust		-5 447 029	-5 353 319
SUMMA EGET KAPITAL		82 918 090	82 623 139
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 500 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 000 000	7 500 000
Leverantörsskulder		102 620	137 785
Skatteskulder		230 048	221 703
Övriga kortfristiga skulder		-3	4 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	494 162	460 905
Summa kortfristiga skulder		3 826 827	8 325 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 244 917	96 448 444

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 442	-1 050 693
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	893 580	736 800
	1 414 022	-313 893
Erhållen ränta	7 989	12 822
Erlagd ränta	-425 166	-551 276
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	996 846	-852 347
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 447	60 807
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 271	205 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	983 670	-585 936
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-347 677	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-347 677	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	190 936	223 598
Amortering av lån	-2 500 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 309 064	-2 776 402
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 673 071	-3 362 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 704 846	6 067 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 031 775	2 704 846

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredhälls Gård 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	44,20 %
Fasader	2,53 %
Balkonger	2,21 %
Fönster	3,05 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,80 %
Styr & övervakning	5,00 - 6,80 %
Ventilation	17,68 %
El	4,65 %
Hissar	2,53 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	2 342 880	2 179 368
Övriga årsavgifter	4 572	4 572
Hysesintäkter, bostäder	132 372	132 372
Hysesintäkter, lokaler	355 848	308 890
Hysesintäkter, p-platser	187 600	177 900
Kabel-TV/Bredband	9 690	0
Intäktsreduktion	0	-2 539
El	3 600	3 600
Laddbox	5 250	6 250
Övriga intäkter	39 780	31 965
Andrahandsuthyrning	20 174	23 778
Summa	3 101 766	2 866 156

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Övriga intäkter	0	6 935
Summa	-1	6 935

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	42 087	44 032
Städning	63 533	61 296
Besiktning och service	60 985	8 271
Underhållsplan	0	29 875
Trädgårdsarbete	3 148	0
Mark/gård/utemiljö/planteringar	0	16 073
Övrigt	0	-417
Summa	169 753	159 130

Tvättstuga	17 118	30 184
Trapphus/port/entr	0	475
Dörrar och lås/porttele	9 296	15 188
VA	23 038	7 425
Hissar	6 769	0
Tak	0	5 254
Försäkringsärende/vattenskada	79 736	0
Summa	146 225	60 295

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hissar	0	1 565 588
Summa	0	1 565 588

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	98 851	80 801
Uppvärmning	563 645	627 963
Vatten	180 638	186 649
Sophämtning	77 030	77 716
Summa	920 164	973 129

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 376	38 632
Bredband/ Kabel-TV	20 144	14 877
Fastighetsskatt	118 028	112 020
Summa	198 548	165 529

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 827	2 249
Övriga förvaltningskostnader	57 531	67 634
Revisionsarvoden	14 863	16 425
Ekonomisk förvaltning	56 125	87 639
Summa	131 346	173 948

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 000	68 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	26 707	21 365
Summa	121 707	89 365

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	420 639	532 497
Övriga räntekostnader	3 777	108
Summa	424 416	532 605

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 189 553	100 189 553
Årets inköp	269 542	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 459 095	100 189 553
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 514 047	-5 777 247
Årets avskrivning	-874 701	-736 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 388 748	-6 514 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 070 347	93 675 506
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 008 645</i>	<i>44 008 645</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 976 000	51 911 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	83 000 000
Summa	136 976 000	134 911 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	78 135	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 135	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-18 880	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 880	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 255	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 086	12 666
Övriga fordringar	0	2 866
Summa	9 086	15 532

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 701	11 376
Försäkringspremier	20 528	19 320
Förvaltning	16 743	14 063
Summa	62 972	44 759

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-05-28	2,35 %	3 000 000	4 000 000
SEB	2030-05-28	3,24 %	2 000 000	3 500 000
SBAB	2027-09-10	3,80 %	1 000 000	1 000 000
SBAB	2027-09-10	3,80 %	2 500 000	2 500 000
SBAB	2027-09-10	3,80 %	1 000 000	1 000 000
SBAB			1 000 000	1 000 000
Summa			10 500 000	13 000 000
Varav kortfristig del			3 000 000	7 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 500 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 907	8 711
El	8 755	7 187
Uppvärmning	76 274	72 860
Vatten	30 181	28 369
Löner	85 003	68 000
Sociala avgifter	23 570	21 366
Utgiftsräntor	360	1 110
Förutbetalda avgifter/hyror	260 112	253 302
Summa	494 162	460 905

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 622 000	20 622 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Stockholm

Andreas Viking Rosström Ejnar
Styrelseledamot

Arild Ilari Möller
Styrelseledamot

Bo Kristian Mattias Ek
Styrelseledamot

Hans Johan Lind
Ordförande

Johan Erik Thorgren
Styrelseledamot

Jonas Emil Thuresson
Styrelseledamot

Katja Josefin Mardi
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 22:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 11:44

DOCUMENT ID:

Skg7Y1yVj-g

ENVELOPE ID:

HkQtyyVs-x-Skg7Y1yVj-g

DOCUMENT NAME:

Brf Fredhälls Gård 3, 769618-1846 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

82bf81c92c2ea51982b528abf32c0db08cbc2ac4eb56efd

2392903b6804b4b6316c510c2d08941e7fc58b67e918a

501ded58be45956d585cad0e03870723be6f

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. Andreas Viking Rosström Ejnar andreas.rosstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 13:33 04.04.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. JOHAN ERIK THORGREN johan.thorgren@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:35 31.03.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.111.162
3. HANS JOHAN LIND hansjohanlind@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:29 27.03.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.21.4
4. Arild Ilari Möller moller.ilari@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:11 09.04.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.136.30
5. JONAS THURESSON thuresson.j@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:57 28.03.2026 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.82
6. Bo Kristian Mattias Ek ek_mattias@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:30 14.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.18
7. JOSEFIN MARDI josefin.mardi@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:11 14.04.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.222
8. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:17 14.04.2026 22:15	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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 Bostadsrättsföreningen Fredhälls Gård 3,
769618-1846**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Fredhälls Gård 3** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Fredhälls Gård 3**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 22:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 11:44

DOCUMENT ID:

B1EFkyEsWe

ENVELOPE ID:

BJmFJJ4jZx-B1EFkyEsWe

DOCUMENT NAME:

RB Fredhälls Gård 3.pdf

2 pages

SHA-512:

039157ddda3fe30fdde67e8c393e28a4589a93276234e5
22b9dbcbdd936653f5b6e8c392596c53179836e24046ae
60cf17386d69c216559233c1df92d5d3b75ca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	14.04.2026 22:16	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	14.04.2026 22:16	Low	IP: 188.149.207.32

* 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