

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fridhem 2

716409-8282

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Fridhem 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-22. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lilla Edet 2026-06-26



Linda Magnusson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fridhem 2, 716409-8282, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkt bostadsrättsförening). Föreningen har sitt säte i Lilla Edet.

Fastigheten

Föreningen registrerades 1983 samt äger och förvaltar föreningen Fridhem 2 i Lilla Edet. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 3 483 000, varav mark 721 000.

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande	Linda Magnusson
Ledamot	Pernilla Blomberg
Ledamot	Didrik Hedram
Ledamot	Rickard Johansson
Ledamot	Daniel Kristensson

Revisor	Johan Rindeborg
---------	-----------------

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen medan större del av den administrativa förvaltningen har skötts av WeTe Ekonomi & Juridik AB.

Ingen ersättning har utgått till styrelsen under året.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19

Föreningens stadgar har uppdaterats och godkänts av bolagsverket.

Medlemsinformation

Föreningens totala lägenhetsareal är 432m².

Föreningen består av 8 lägenheter och av dessa har det under året skett två överlåtelser.

För el, vatten och renhållning finns samfällighet med Brf Fridhem 1.

Historiskt underhåll

2024 Yttertak på byggnaderna har bytts ut

2022 Staket runt fastigheten har uppgraderats

2021 Energideklaration

2021 Reparation av anmärkningar OVK

2020 OVK

2016 Underhåll fasad, ombyggnad entréer

2014 Byte av centralfläkt

2013 Radonmätning

2001 Byte av centralfläkt

1990 Delar av fasaderna utbytta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	432 612	411 065	409 403	411 000
Resultat efter finansiella poster	-13 067	-554 692	15 978	58 000
Soliditet, %	0	1	21	20
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	918	873	873	916
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 509	5 648	4 833	5 184
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta	221	264	246	102
Sparande/m ² bostadsrättsyta	45	-62	112	
Räntekänslighet i %	6	6	6	
Energikostnad/m ² bostadsrättsyta	290	317	265	
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	92	91	92	

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift

Summan av årsavgifter i förhållande till bostadsarea i kvadratmeter

Lån

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Kapitalkostnader

Summan av räntekostnader i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Sparande

(årets resultat + avskrivningar + kostnader för planerat underhåll)/total bostadsarea i kvadratmeter

Räntekänslighet

Räntebärande skulder i förhållande till ett års avgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad

Summan av kostnader för el + vatten + värme i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Årsavgifternas andel i % av totala intäkter

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	160 000	495 601	-86 940	-554 692
Ökning Yttre Fond		15 000	-15 000	
Omföring av föreg års resultat			-554 692	554 692
Årets resultat				-13 067
Vid årets slut	160 000	510 601	-656 632	-13 067

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att resultatet, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-656 632
Årets resultat	-13 067
Totalt	-669 699
Disponeras för	
avsättning yttre fond	15 000
Balanseras i ny räkning	654 699
Summa	669 699

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	432 612	411 065
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		432 612	411 065
Rörelsekostnader			
Underhåll och driftskostnader	3	-281 676	-785 957
Övriga externa kostnader	4	-35 610	-34 226
Personalkostnader	5	-649	-678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 319	-32 318
Summa rörelsekostnader		-350 254	-853 179
Rörelseresultat		82 358	-442 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	232	1 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-95 657	-114 021
Summa finansiella poster		-95 425	-112 578
Resultat efter finansiella poster		-13 067	-554 692
Resultat före skatt		-13 067	-554 692
Skatter			
Årets resultat		-13 067	-554 692

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	2 084 452	2 111 707
Inventarier och installationer	9	41 747	46 811
Summa materiella anläggningstillgångar		2 126 199	2 158 518
Summa anläggningstillgångar		2 126 199	2 158 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 794	5 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 738	8 610
Summa kortfristiga fordringar		15 532	13 955
Kassa och bank			
Kassa och bank		291 304	325 987
Summa kassa och bank		291 304	325 987
Summa omsättningstillgångar		306 836	339 942
SUMMA TILLGÅNGAR		2 433 035	2 498 460

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 000	160 000
Yttre fond		510 601	495 601
Summa bundet eget kapital		670 601	655 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-656 632	-86 940
Årets resultat		-13 067	-554 692
Summa fritt eget kapital		-669 699	-641 632
Summa eget kapital		902	13 969
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 319 752	2 392 000
Summa långfristiga skulder		2 319 752	2 392 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 132	11 837
Skatteskulder		-	443
Övriga skulder till kreditinstitut	10	60 124	48 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 125	32 211
Summa kortfristiga skulder		112 381	92 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 433 035	2 498 460

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-13 067	-554 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	32 319	32 318
	19 252	-522 374
Betald skatt	-1 170	-352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 082	-522 726
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-850	6 663
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 209	3 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 441	-512 335
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		400 000
Amortering av låneskulder	-60 124	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 124	352 000
Årets kassaflöde	-34 683	-160 335
Likvida medel vid årets början	325 987	486 323
Likvida medel vid årets slut	291 304	325 988

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100
-Inventarier och installationer	5-20

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	396 432	377 568
Bredband	33 240	32 064
Övrigt	2 940	1 433
Summa	432 612	411 065

Not 3 Underhåll och driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Underhåll		
Reparation	63 715	551 893
Underhåll övrigt	5 833	6 157
Driftskostnader		
El	20 951	14 217
Värme	59 433	63 482
Vatten	45 273	59 383
Sophämtning	18 606	18 133
Fastighetsförsäkring	27 904	26 721
Fastighetsskatt	10 449	11 619
Bredband	29 512	32 064
Övrigt		2 288
Summa	281 676	785 957

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ekonomiadministration	23 752	17 500
Revisionsarvode	6 500	6 625
Övriga	5 358	5 770
Summa	35 610	29 895

Not 5 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	232	1 443
Summa	232	1 443

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-95 657	-114 021
Summa	-95 657	-114 021

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 835 574	2 835 574
	2 835 574	2 835 574
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-723 867	-696 612
-Årets avskrivning enligt plan	-27 255	-27 255
	-751 122	-723 867
Redovisat värde vid årets slut	2 084 452	2 111 707
Taxeringsvärde byggnader	2 762 000	2 998 000
Taxeringsvärde mark	721 000	875 000
	3 483 000	3 873 000
Bokfört värde byggnader	1 974 452	2 001 707
Bokfört värde mark	110 000	110 000
	2 084 452	2 111 707

Not 9 Inventarier och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 329	111 329
Vid årets slut	111 329	111 329
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-64 518	-59 455
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 064	-5 063
Vid årets slut	-69 582	-64 518
Redovisat värde vid årets slut	41 747	46 811

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	2 079 256	2 200 000
	2 079 256	2 200 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	2 501 000	2 501 000
	2 501 000	2 501 000
Summa ställda säkerheter	2 501 000	2 501 000

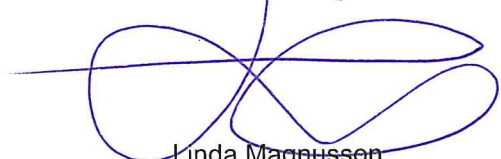
Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-
Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-



Linda Magnusson
Styrelseordförande



Rickard Johansson

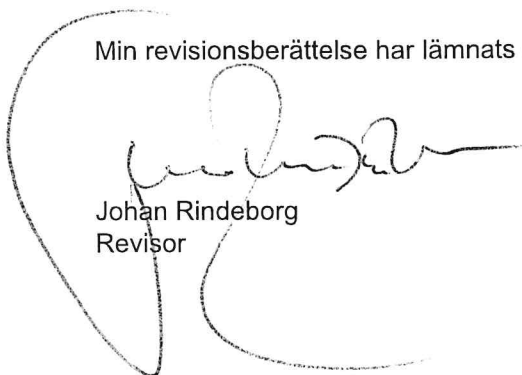


Fredrik Määttä



Daniel Kristensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2026



Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Fridhem 2

Organisationsnummer 716409-8282

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fridhem 2 för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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 relevant 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fridhem 2 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

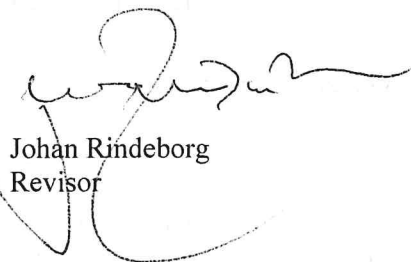
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2026-06-08



Johan Rindeborg
Revisor