



Årsredovisning 2025

Brf Fredberget



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Fredberget med säte i Göteborg org.nr. 769614-8274 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 344:2	2006-07-19	1940
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	737
2	lägenheter (hyresrätt)	79
Totalt 18 objekt		816

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 11 st 2 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy von Brömsen	Ordförande	2017-08-29
Patrik Winnergård-Helm	Ledamot	2020-06-29
John Carlsson	Ledamot	2024-08-20
Wilma Schyllert	Ledamot	2021-07-12
Marco Bongiovanni	Suppleant	2024-08-20
Filip Lund	Suppleant	2022-09-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy von Brömsen, Wilma Schyllert, Patrik Winnergård-Helm, John Carlsson. Suppleanter Filip Lund och Marco Bongiovanni.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy von Brömsen och Wilma Schyllert.

Revisorer har varit: Malin Johannesson som är suppleant för Carina Westlund Myrén, BoRevision vald på stämman.

Valberedning har varit: Johan Knutsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24 På stämman deltog 8 medlemmar varav 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
80-talet	- Fasaden byttes och tilläggsisolerades. - Taket lades om
90-talet	- Fönsterbyte
2008	- Köks- och badrumsstammar byttes och samtliga kök och badrum renoverades - Ombyggnation av 15 kvm råvind till lägenhet (utfört av bostadsägaren)
2009	- Huset dränerades och gården ställdes i ordning
2010	- Trapphusen renoverades och värmesystemet sågs över
2012	- Byggnation av balkonger till samtliga lägenheter
2014	- Huset besiktigades och en ny underhållsplan upprättades
2016	- Byggnation av 22 st nya källarförråd och ett cykelrum - Renovering av källare: nytt kakel och klinker i tvättstuga. Två nya tvättmaskiner och torkskåp
2018	- Ombyggnation av 35 kvm råvind till lägenhet (utfört av bostadsägaren) - Reparation av skorsten (i samband med ombyggnation ovan) - Nytt ytskikt källargolv - Stamspolning - Obligatorisk ventilationskontroll - Energideklaration (giltig till den 2028-11-25)
2021	- Ombyggnad av 20 kvm råvind till lägenhet (utfört av bostadsägaren) - Renovering grundmur + källarfönster - Taksäkerhetsanordning (stege, brygga och skyddsräcke) - Brytbleck och dörrstängare entré- och tamburdörrar.
2022	- Rensning och renovering hängrännor
2023	- Anläggningsarbete på framsidan för ny avfallsstation samt cykelparkeringar och blomsterrabatter - Reparation av utvändigt trappmur med nya räckan
2025	- Renovering av skorsten i samband med vindsuppbbyggnad, renovering av tre mindre takhuvar. - Byte av ventiler värmesystem, samt genomgång av termostater i lägenheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2028	- Ombyggnad av 35 kvm råvind till lägenhet (utförs av bostadsägaren) - Renovering av entrédörrar - Byte av cirkulationspumpar

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	277	410	309	360	300
Skuldsättning, kr/kvm	4 804	4 804	4 804	5 294	5 294
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 319	5 319	5 319	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	219	217	200	203	187
Årsavgifter, kr/kvm	987	992	948	832	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	86	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 065	1 045	998	944	885
Nettoomsättning, tkr	869	853	809	770	772
Resultat efter finansiella poster, tkr	-22	186	123	101	-19
Soliditet, %	73	74	73	71	71

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att kostnader för planerat underhåll som är av engångskarraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 381 555 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 277 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 844 587	0	0	8 844 587
Upplåtelseavgifter, kr	2 655 938	0	0	2 655 938
Underhållsfond, kr	368 348	175 000	0	543 348
S:a bundet eget kapital, kr	11 868 873	175 000	0	12 043 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-616 419	11 088	0	-605 331
Årets resultat, kr	186 088	-186 088	-22 460	-22 460
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-430 331	-175 000	-22 460	-627 791
S:a eget kapital, kr	11 438 542	0	-22 460	11 416 082

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-605 331
Årets resultat, kr	-22 460
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-627 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 663
Balanseras i ny räkning, kr	-702 128

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	868 985	852 859
Summa Rörelseintäkter		868 985	852 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-605 295	-392 677
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 515	-22 365
Personalkostnader	Not 5	-31 541	-31 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-148 169	-148 169
Summa Rörelsekostnader		-811 520	-594 596
Rörelseresultat		57 465	258 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 265	14 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-89 189	-86 439
Summa Finansiella poster		-79 925	-72 175
Resultat efter finansiella poster		-22 460	186 088
Resultat före skatt		-22 460	186 088
Årets resultat		-22 460	186 088

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 469 081	14 617 250
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 469 081	14 617 250
Summa Anläggningstillgångar		14 469 081	14 617 250

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	844 772	464 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	19 203	37 389
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		863 975	501 808
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	400 000	400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	73	73
<i>Summa Kassa och bank</i>		73	73
Summa Omsättningstillgångar		1 264 048	901 881
Summa Tillgångar		15 733 129	15 519 132

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 14	11 500 525	11 500 525
Fond för yttre underhåll	Not 15	543 348	368 348
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		12 043 873	11 868 873
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	Not 16	-605 331	-616 419
Årets resultat	Not 17	-22 460	186 088
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-627 791	-430 331
Summa Eget kapital		11 416 082	11 438 542
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 650 000	1 550 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 650 000	1 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 270 000	2 370 000
Leverantörsskulder	Not 19	17 200	55 137
Skatteskulder	Not 20	2 201	3 034
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	285 245	2 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	92 401	100 221
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 667 047	2 530 590
Summa Skulder		4 317 047	4 080 590
Summa Eget kapital och skulder		15 733 129	15 519 132

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	57 465	258 262
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	148 169	148 169
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	148 169	148 169
Erhållen ränta	10 229	12 094
Erlagd ränta	-90 503	-88 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	125 359	330 367
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 424	1 519
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	237 771	16 880
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	256 195	18 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	381 555	348 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-240 914
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-240 914
Årets kassaflöde	381 555	107 852
Likvida medel vid årets början	856 454	748 602
Likvida medel vid årets slut	1 238 009	856 454



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	682 920	682 920
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	44 160	48 108
	Hyror bostäder	115 320	110 868
	Hyror informationsöverföring	4 740	0
	Hyror övrigt	3 006	4 248
	Övriga primära intäkter	18 839	6 715
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	868 985	852 859
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	868 985	852 859
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-100 651	-93 920
	Reparationer	-99 031	-6 523
	Planerat underhåll	-100 663	0
	El	-22 530	-21 638
	Uppvärmning	-104 778	-111 554
	Vatten	-51 341	-43 666
	Sophämtning	-16 635	-10 822
	Fastighetsförsäkring	-11 473	-8 893
	Kabel-TV och bredband	-67 161	-66 320
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 032	-29 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-605 295	-392 677
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 765	-6 315
	Extern revision	-17 750	-15 250
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 515	-22 365

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 000	-24 000
	Sociala avgifter	-7 541	-7 385
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-31 541	-31 385
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-128 967	-128 967
	Avskrivning på markanläggning	-19 202	-19 202
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-148 169	-148 169
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	9 173	13 130
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	92	1 134
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 265	14 264
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-88 445	-85 819
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-744	-620
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-89 189	-86 439

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 330 418	12 330 418
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 767 217	3 767 217
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	384 049	0
	Årets investeringar	0	384 049
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 481 683	16 481 683
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 864 433	-1 716 264
	Årets avskrivningar	-148 169	-148 169
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 012 602	-1 864 433
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 469 081	14 617 250
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	10 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	20 200 000	22 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 300 000	7 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 300 000	7 300 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	837 936	456 381
	Övriga fordringar	6 836	8 038
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	844 772	464 419
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	0
	Upplupna ränteintäkter	1 206	2 170
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 997	35 219
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	19 203	37 389

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	400 000	400 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	400 000	400 000
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	73	73
	<i>Summa Kassa och bank</i>	73	73
Not 14	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	8 844 587	8 844 587
	Upplåtelseavgifter	2 655 938	2 655 938
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	11 500 525	11 500 525
Not 15	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	543 348	368 348
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	543 348	368 348
Not 16	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-605 331	-616 419
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-605 331	-616 419
Not 17	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-22 460	186 088
	<i>Summa Årets resultat</i>	-22 460	186 088

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	2,76%	2026-02-28	1 270 000	0
Swedbank Hypotek	1,00%	2027-02-25	1 550 000	0
Swedbank Hypotek	3,35%	2029-03-23	1 100 000	0
			3 920 000	0
Långfristig del			2 650 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 270 000	
Kortfristig del			1 270 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,23%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	17 200	55 137
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	17 200	55 137

Not 20 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	2 201	3 034
<i>Summa Skatteskulder</i>	2 201	3 034

Not 21 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	0
Momsskuld	0	0
Källskatt	0	0
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	285 245	2 198
<i>Summa Övriga skulder</i>	285 245	2 198

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	64 968	73 042
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	5 175	6 489
	Övriga upplupna kostnader	22 258	20 690
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	92 401	100 221

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-06.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredberget, org.nr. 769614-8274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredberget 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fredberget 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Fredberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577390843**

Tommy von Brömsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:12:56



Wilma Schyllert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:07:04



Patrik Winnergård-Helm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 15:58:38



John Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:13:50



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:26:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Fredberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577404106**

Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:26:31

