



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fregatten nr 34

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1992-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-10 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
FREGATTEN 1	1995	Stockholm
ROSLAGSSKUTAN 1	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2033. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2045.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 2 670 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 670 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Allerup	Ordförande
Anna Bohlin	Styrelseledamot
Mariana Högberg Lindén	Styrelseledamot
Mikael Alinder	Styrelseledamot
Linda Sofia Margareta Stjernström	Suppleant
Wilhelm Karlsson	Suppleant

Valberedning

Jila Harirchian

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen.

Revisorer

Karl-Philip Lindahl Revisor Trygg Brf Revision i Norden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

1995	● Rörstambyte - Källare och kök
1999	● Tvättstugerenovering - I port 42 Fjärrvärmeinstallation
2000	● Nya kall- och varmvattenrörstammar till kök Nya värmerörstammar till kök och sovrum Rörstambyte - Badrum
2001	● Trapphusstensrenovering - Slipning av alla trapphusgolv
2002	● Trapphusmålning
2002-2003	● Fönster- och balkongdörrsmålning
2004	● Elstambyte
2008	● Fasadrenovering inkl nya balkonger - Roslagsskutan 1 (34-46)
2012	● Yttertak - Underhåll och åtgärder enligt underhållsplanen
2013	● Fasadrenovering inkl nya balkonger - Fregatten 1 (48-54)
2018	● Stamspolning - Kök, badrum, källare Fönster- och balkongdörrsmålning
2019	● Miljörevision - Utförd av Miljöförvaltningen. Inga anmärkningar Isolering av vindarna Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	● Byte till LED-lampor samt automatisk upplysningsmekanik i trapphus och källare
2024	● Byte till LED-lampor på utomhusbelysning och armaturer Stamspolning - Kök, badrum, källare
2025	● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

Fastighetsjour (ingår i avtalet för teknisk förvaltning)

Lägenhetsförteckning och ekonomisk förvaltning

Parkeringsplatsbevakning

Teknisk förvaltning och systematisk brandskyddsarbete samt funktionskontroll av fjärrvärmeanläggningen

Trappstädning

Securitas AB (via
Fastighetsägarna)
SBC Sveriges
BostadsrättsCentrum
Aimo AB
Fastighetsägarna Stockholm
Eriksson AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

I augusti 2014 skickade styrelsen ut en rättelseanmaning gällande åtgärdande av innertak, i enlighet med tidigare stämmobeslut. Rättelseanmaningen angav att åtgärderna skulle vara genomförda senast den 31 augusti 2015. Samtidigt delades även besiktningsprotokoll ut till berörda bostadsrättshavare.

Styrelsen följer kontinuerligt upp status för åtgärderna och dokumenterar dessa löpande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 511 383	2 525 664	2 535 637	2 314 179
Resultat efter fin. poster	-168 497	-257 334	-218 258	16 872
Soliditet (%)	48	48	48	48
Yttre fond	1 084 577	937 490	762 488	504 488
Taxeringsvärde	85 000 000	86 000 000	86 000 000	86 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	897	898	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	94,8	94,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 970	4 034	4 101	4 180
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 970	4 034	4 104	4 180
Sparande / kvm totalyta, kr	111	107	127	187
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	30	58	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	203	215	184	194
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	68	35	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	314	277	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	4,85	4,49	-
Räntekänslighet (%)	4,43	4,50	4,56	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust beror på att kostnaderna för avskrivningar och underhåll är högre än intäkterna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 264 997	-	-	10 264 997
Upplåtelseavgifter	12 500	-	-	12 500
Fond, yttre underhåll	937 490	-107 913	255 000	1 084 577
Balanserat resultat	-409 381	-149 421	-255 000	-813 803
Årets resultat	-257 334	257 334	-168 497	-168 497
Eget kapital	10 548 272	0	-168 497	10 379 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-558 803
Årets resultat	-168 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-255 000
Totalt	-982 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-982 299

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	2 511 383	2 525 664
Summa rörelseintäkter		2 511 383	2 525 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 645 244	-1 589 331
Övriga externa kostnader	8	-193 468	-161 524
Personalkostnader	9	-88 971	-91 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-463 555	-435 015
Summa rörelsekostnader		-2 391 238	-2 277 050
RÖRELSERESULTAT		120 145	248 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 923	20 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-296 564	-526 724
Summa finansiella poster		-288 641	-505 948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-168 497	-257 334
ÅRETS RESULTAT		-168 497	-257 334

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	19 340 506	19 803 574
Maskiner och inventarier	12	58 008	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 398 514	19 803 574
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 398 514	19 803 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 709	13 864
Övriga fordringar	13	2 200 484	2 261 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	178 065	59 143
Summa kortfristiga fordringar		2 399 258	2 334 384
Kassa och bank			
Kassa och bank		633	633
Summa kassa och bank		633	633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 399 891	2 335 017
SUMMA TILLGÅNGAR		21 798 405	22 138 591

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 277 497	10 277 497
Fond för yttre underhåll		1 084 577	937 490
Summa bundet eget kapital		11 362 074	11 214 987
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-813 803	-409 381
Årets resultat		-168 497	-257 334
Summa ansamlad förlust		-982 299	-666 716
SUMMA EGET KAPITAL		10 379 775	10 548 272
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 399 085	0
Summa långfristiga skulder		10 399 085	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	200 500	10 771 835
Leverantörsskulder		153 101	143 977
Skatteskulder		187 824	180 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	478 120	494 244
Summa kortfristiga skulder		1 019 545	11 590 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 798 405	22 138 591

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	120 145	248 614
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	463 555	435 015
	583 700	683 628
Erhållen ränta	7 923	20 776
Erlagd ränta	-325 791	-519 875
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 831	184 529
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 594	-65 756
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 788	190 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 025	309 754
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 495	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 495	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-172 250	-178 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 250	-178 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	-62 720	131 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 154 089	2 022 960
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 091 369	2 154 089

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fregatten nr 34 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.

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:

Stomme och grund	1,01 %
Yttertak	1,93 %
Fasader	1,93 %
Balkonger	2,44 %
Fönster	3,87 %
Stamledningar VA	2,74 %
Stamledningar Värme	21,93 %
Styr & övervakning	13,16 %
El	1,69 %
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 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.

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	2 393 988	2 393 988
Hysesintäkter p-plats	102 107	118 942
Pantsättningsavgift	4 704	4 011
Överlåtelseavgift	10 290	8 478
Administrativ avgift	294	245
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	2 511 383	2 525 664

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	17 412	16 748
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 698	1 931
Städning enligt avtal	40 500	52 275
Städning utöver avtal	8 400	700
Besiktningar	3 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 250	0
Brandskydd	8 544	8 148
Myndighetstillsyn	16 623	0
Gårdkostnader	1 816	0
Garage/parkering	46 754	46 440
Serviceavtal	11 175	2 763
Fordon	990	0
Förbrukningsmaterial	2 764	0
Summa	201 676	129 005

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	26 299	9 337
Trapphus/port/entr	0	3 860
Dörrar och lås/porttele	0	5 450
Värmeanläggning/undercentral	4 213	3 306
Ventilation	2 500	0
Elinstallationer	7 413	0
Garage/parkering	0	750
Summa	40 425	22 703

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	63 813
Elinstallationer	0	44 100
Summa	0	107 913

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	91 292	81 261
Uppvärmning	542 175	574 812
Vatten	135 914	182 385
Sophämtning/renhållning	76 368	76 153
Grovsopor	10 062	8 762
Summa	855 811	923 373

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 648	37 620
Markhyra/vägbavgift/avgälder	3 432	1 143
Tomträttsavgäld	261 600	203 400
Kabel-TV	97 668	72 894
Bredband	40 440	0
Fastighetsskatt	96 544	91 280
Summa	547 332	406 337

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 544	4 584
Revisionsarvoden extern revisor	14 875	0
Revisionsarvoden internrevisor	0	2 420
Fritids och trivselkostnader	10 703	3 872
Föreningskostnader	1 509	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	120 492	115 080
Överlåtelsekostnad	14 406	10 030
Pantsättningskostnad	7 057	6 020
Administration	2 893	3 972
Konsultkostnader	12 485	6 875
Föreningsavgifter	7 505	7 383
Summa	193 468	161 524

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 700	67 760
Arbetsgivaravgifter	21 271	23 421
Summa	88 971	91 181

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	296 564	526 245
Dröjsmålsränta	0	274
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	205
Summa	296 564	526 724

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 106 223	30 106 223
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 106 223	30 106 223
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 302 649	-9 867 634
Årets avskrivning	-463 068	-435 015
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 765 717	-10 302 649
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 340 506	19 803 574
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	55 000 000
Summa	85 000 000	86 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 120	432 012
Årets inköp	58 495	-184 892
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	305 615	247 120
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-247 120	-432 012
Årets avskrivning	-487	184 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-247 607	-247 120
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 008	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	109 748	107 921
Transaktionskonto	1 032 345	1 083 156
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 200 484	2 261 377

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 324	27 198
Förutbet försäkr premier	8 023	7 528
Förutbet kabel-TV	24 832	24 417
Förutbet tomträttsavgäld	87 200	0
Förutbet bredband	29 686	0
Summa	178 065	59 143

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-01-25	2,84 %	500 000	500 000
Swedbank	2027-01-25	2,84 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2027-01-25	2,84 %	3 300 000	3 300 000
Swedbank	2027-01-25	2,84 %	1 335 000	1 365 000
Swedbank	2027-01-25	2,84 %	1 615 104	1 615 104
Swedbank	2027-01-25	2,84 %	401 500	456 250
Swedbank	2027-01-25	2,84 %	1 269 856	1 269 856
Swedbank	2027-01-25	2,84 %	678 125	765 625
Summa			10 599 585	10 771 835
Varav kortfristig del			200 500	10 771 835

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 597 085 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 917	1 059
Uppl kostnad Städning entrepr	3 375	3 375
Uppl kostn el	8 107	7 140
Uppl kostnad Värme	73 424	70 449
Uppl kostnad Extern revisor	14 875	0
Uppl kostn räntor	27 596	56 823
Uppl kostn vatten	26 642	39 498
Uppl kostnad Sophämtning	12 728	11 244
Uppl kostnad arvoden	73 320	73 320
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 037	23 037
Förutbet hyror/avgifter	207 099	208 299
Summa	478 120	494 244

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 073 600	13 073 600

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Jonas Allerup
Ordförande

Anna Bohlin
Styrelseledamot

Mariana Högberg Lindén
Styrelseledamot

Mikael Alinder
Styrelseledamot

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

Trygg Brf Revision i Norden AB
Karl-Philip Lindahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 22:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:

SkL_oh6RZg

ENVELOPE ID:

ryVdjnT0-e-SkL_oh6RZg

DOCUMENT NAME:

Brf Fregatten nr 34, 716421-9508 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5407e6c50892309857a40f04d5c91222e04d919ed8a66
82399b89410a7875a55d48ffed9ae4501b4af6af6dc408c
e5a81a54ec6860234eda24c60b9c1a5c1ce1

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. Jonas Allerup jonas.allerup@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 12:18 10.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.45
2. Anna Karin Elisabeth Bohl in anna@bohlinoffice.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 12:42 10.05.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.34
3. Karl Mikael Alinder alindermikael@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 19:40 10.05.2026 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.184
4. MARIANA HÖGBERG LIN DÉN Mariana.linden@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:10 10.05.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.168
5. KARL-PHILIP INGEMAR LI NDAHL karl-philip@tryggbrfrevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 22:06 13.05.2026 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.154.5

* 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 *Bostadsrättsföreningen Fregatten nr 34 716421-9508*

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fregatten nr 34 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats 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 finansiella 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fregatten nr 34 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

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.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Trygg BRF Revision AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 22:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.05.2026 10:01

DOCUMENT ID:

SyH_o2pRbl

ENVELOPE ID:

HJmujhaRZe-SyH_o2pRbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fregatten nr 34.pdf

2 pages

SHA-512:

a7eb019452bb17592dc7f89eefc4d5318e9078c5da1dab
40c150d3ed04ba6965c7f75c8abb48412d0d66805c96b
7cb367f824244d415e204a6df051c454940fc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-PHILIP INGEMAR LI NDAHL	Signed	13.05.2026 22:05	eID	Swedish BankID
karl-philip@tryggbrfrevisio n.se	Authenticated	13.05.2026 22:04	Low	IP: 194.5.154.5

* 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