



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden med säte i Järfälla org.nr. 769617-7828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2779	2011-04-01	2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 702
17	förråd	45
13	garageplatser	195
23	p-platser	0
Totalt 93 objekt		2 942

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:26	G:A		1 / 1.02	Infartsväg med tillhörande vändplan och parkeringsplatser.
Järfälla Jakobsberg GA:22	G:A		1 / 2	Parkering och tvåvåningsgarage med tillhörande anordningar såsom elmätare och elledning från elleverantörens överlämningspunkt, Samt grönytor.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Karlsson	Ordförande	2024-06-07
Ertugrul Candemir	Ledamot	2017-06-23
Silvia Vu	Ledamot	2024-06-07
Hassan Nasser	Ledamot	2024-06-07
Mustafa Al Darwish	Ledamot	2024-06-07
Erik Johansson	Ledamot	2025-05-20
Tage Olsson	Suppleant	2022-05-30
Ashwak Jamil	Suppleant	2024-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mustafa Al Darwish, Silvia Vu, Hassan Nasser, Tage Olsson och Ashwak Jamil.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tage Olsson, Magnus Karlsson och Hassan Nasser.

Revisor har varit Joakim Häll, anställd hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Leene Juhano, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2025 och kommer att förbli oförändrade inför 2026.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-01. Fasadbesiktning genomfördes 25-09-18.

Medlemmarna har på årsstämman samt extrastämman beslutat om fusion med grannföreningen Nybergshöjden, som i sin tur har fattat samma avsiktsförklaring.
Processen pågår och antas nå resultat under 2026.

Här är några händelser till förvaltningsberättelsen:

Styrelsen har under året sagt upp parkeringsavtalet med Aimo

Utomhusbelysningen på gården har under vintern varit ur funktion och reparation är beställd och åtgärdas under 2026

Samtliga brandsläckare har besiktats och nya har installerats vid ingångarna

Fusionen mellan föreningarna har försenats på grund av byråkratiska regler men fortsätter arbetas med under 2026, med stöd av Olof Clementz som en samordnande länk i arbetet

Underhåll av värmesystem i undercentralen har genomförts

Ett lån i Handelsbanken har lagts om på ett år

Vi har driftsatt laddstolparna (10st) i april

Grinden mot soprummet har reparerats

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	277	236	257	144	197
Skuldsättning, kr/kvm	6 615	7 240	7 388	7 424	7 610
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 092	7 240	7 388	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	188	178	178	189	173
Årsavgifter, kr/kvm	963	958	930	836	836
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	955	1 018	1 005	734	931
Nettoomsättning, tkr	2 766	2 751	2 615	2 561	2 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	75	95	-513	-25
Soliditet, %	74	74	74	73	73

Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 878 400	0	0	51 878 400
Upplåtelseavgifter, kr	4 312 522	0	0	4 312 522
Underhållsfond, kr	1 251 232	0	185 339	1 436 571
S:a bundet eget kapital, kr	57 442 154	0	185 339	57 627 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	35 610	74 550	-185 339	-75 178
Årets resultat, kr	74 550	-74 550	224 932	224 932
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	110 160	0	39 593	149 754
S:a eget kapital, kr	57 552 314	0	224 932	57 777 247

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 661 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	110 160
Årets resultat, kr	224 932
Reservation till underhållsfond, kr	-190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 661
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	149 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	149 753
------------------------------------	----------------

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	2 765 950	2 750 626
Summa Rörelseintäkter		2 765 950	2 750 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 442 223	-1 659 197
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 446	-37 490
Personalkostnader	Not 5	-141 072	-129 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-572 791	-560 764
Summa Rörelsekostnader		-2 194 532	-2 387 353
Rörelseresultat		571 419	363 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 104	7 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-347 591	-296 191
Summa Finansiella poster		-346 487	-288 723
Resultat efter finansiella poster		224 932	74 550
Resultat före skatt		224 932	74 550
Årets resultat		224 932	74 550



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	75 981 980	76 394 415
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		75 981 981	76 394 416
Summa Anläggningstillgångar		75 981 981	76 394 416

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 997	1 997
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 238 123	890 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	176 002	194 334
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 420 122	1 086 429
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	219 955	218 055
<i>Summa Kassa och bank</i>		219 955	218 055
Summa Omsättningstillgångar		1 640 077	1 304 484
Summa Tillgångar		77 622 058	77 698 900

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	56 190 922	56 190 922
Fond för yttre underhåll	1 436 571	1 251 232
Summa Bundet eget kapital	57 627 493	57 442 154
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-75 178	35 610
Årets resultat	224 932	74 550
Summa Fritt eget kapital	149 754	110 161
Summa Eget kapital	57 777 247	57 552 315

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 132 031 250	11 948 250
Summa Långfristiga skulder	2 031 250	11 948 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 132 000	7 615 000
Leverantörsskulder	130 277	130 186
Skatteskulder	4 814	44 788
Övriga kortfristiga skulder	Not 1412 207	18 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15534 264	390 082
Summa Kortfristiga skulder	17 813 562	8 198 335
Summa Skulder	19 844 812	20 146 585
Summa Eget kapital och skulder	77 622 058	77 698 900



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	571 419	363 273
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	572 791	560 764
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	572 791	560 764
Erhållen ränta	1 104	7 468
Erlagd ränta	-335 763	-296 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	809 550	635 108
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 849	17 731
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	86 398	-10 362
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 550	7 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	875 100	642 477
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-160 356	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 356	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	314 744	242 477
Likvida medel vid årets början	1 107 597	865 120
Likvida medel vid årets slut	1 422 341	1 107 597

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 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 467 796	2 455 560
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	134 880	134 037
	Hyror lokaler	24 200	25 870
	Hyror garage och parkeringsplatser	147 900	149 000
	Hyror förbrukningsbaserad	10 831	0
	Hyror övrigt	7 480	5 460
	Övriga primära intäkter	7 008	7 153
	Summa Bruttoomsättning	2 800 094	2 777 080
	Hyresbortfall	-34 144	-26 454
	Summa	-34 144	-26 454
	Summa Nettoomsättning	2 765 950	2 750 626

I årsavgiften ingår värme och vatten

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-320 237	-318 960
	Snö och halk-bekämpning	-29 204	-68 317
	Reparationer	-102 818	-306 244
	Planerat underhåll	-4 661	-3 356
	Försäkringsskador	-4 401	-8 333
	El	-86 843	-100 901
	Uppvärmning	-274 474	-236 951
	Vatten	-183 002	-143 540
	Sophämtning	-95 397	-90 039
	Fastighetsförsäkring	-107 594	-97 813
	Kabel-TV och bredband	-133 684	-196 755
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-76 930	-73 170
	Övriga driftkostnader	-22 979	-14 819
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 442 223	-1 659 197
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 125	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-724	0
	Administrationskostnader	-10 169	-8 942
	Extern revision	-22 000	-19 250
	Föreningsverksamhet	-430	-679
	Övriga förvaltningskostnader	-3 998	-8 620
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-38 446	-37 490
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-110 287	-101 430
	Sociala avgifter	-30 785	-28 471
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 072	-129 901

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	486	437
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	618	7 031
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 104	7 468
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-346 209	-294 279
	Övriga räntekostnader	-1 382	-1 912
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-347 591	-296 191
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 163 723	68 163 723
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 000 000	15 000 000
	Årets investeringar	160 356	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	83 324 079	83 163 723
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 769 308	-6 208 544
	Årets avskrivningar	-572 791	-560 764
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 342 098	-6 769 308
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 981 980	76 394 415
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	689 000	797 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	666 000	0
	<i>Summa</i>	60 355 000	64 197 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 909 300	26 909 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 909 300	26 909 300

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	56 259	56 259
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 259	56 259
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 259	-56 259
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-56 259	-56 259
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 202 385	889 541
	Övriga fordringar	35 738	557
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 238 123	890 098
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 002	194 334
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	176 002	194 334
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	219 768	217 338
	Handelsbanken	188	718
	<i>Summa Kassa och bank</i>	219 955	218 055

Not 13 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>
Stadshypotek AB	2,63%	2026-06-01	7 215 000	0
Stadshypotek AB	3,64%	2027-03-30	2 356 250	325 000
Stadshypotek AB	2,74%	2026-06-01	2 543 750	75 000
Stadshypotek AB	0,68%	2026-09-01	3 398 250	0
Stadshypotek AB	0,81%	2026-04-30	3 650 000	0
			19 163 250	400 000

Långfristig del	2 031 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	325 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 807 000
Kortfristig del	17 132 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	6 640
Övriga kortfristiga skulder	12 207	11 639
<i>Summa Övriga skulder</i>	12 207	18 279

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	316 771	160 268
Upplupna räntekostnader	26 549	14 721
Övriga upplupna kostnader	190 944	215 093
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	534 264	390 082

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-12

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Frihetshöjden , org.nr. 769617-7828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Frihetshöjden 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 Brf Frihetshöjden 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:27:52



Hassan Nasser

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:31:17



Mustafa Al Darwish

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:45:36



Silvia Vu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 00:26:06



Erik Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:40:57



Ertugrul Candemir

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:53:04



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:03:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:03:48



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.