

Årsredovisning

för

Brf Freja 5

769629-0738

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Freja 5 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-12-02.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst noll och högst fem suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		Valda t.o.m. årsstämman
Helena Oskarsson Hammar	Ordförande	2025
Hans Hedefur	Ledamot	2025
Mensur Numanovic	Ledamot	2025
Mikael Wåhlin	Ledamot	2025
Erik Algesten	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter		Valda t.o.m. årsstämman
Louise Hallenstam	Suppleant	2025

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 st (10) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.

Ordinarie revisorer		Valda t.o.m. årsstämman
Oskar Forsberg	KPMG AB	2025
Valberedning		Valda t.o.m. årsstämman
Anna Blomqvist	Sammanställande	2025
Kerstin Lumsden		2025

Fastigheter

Föreningens fastighet Karlstad Freja 5, med gatuadress Södra Kyrkogatan 11 och Tingvallagatan 5 har byggnadsår 1934, 1943 samt 1973.

Bostadsarean uppgår till 2 904 kvm fördelat på 47 st lägenheter.

Lokalarean uppgår till 1 969 kvm fördelat på 7 st lokaler.

Fastigheten har 23 garageplatser och 10 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	17 st
3 rum och kök	13 st
4 rum och kök	3 st

Total bostadsarea 2 904 kvm

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1965.

Fastigheten beskattas med 0,3% på bostadsdelen och 1% på lokaldelen under 2024.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Karlstad Energi

Tele 2

PBAB svets & portar

Inspecta

PreZero Recycling

Karlstads Kommun

A-Låssmeden

Säkerhetsteknik i Värmland

Kone

Elon Richardsson

Länsförsäkringar Värmland

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, yttre- och fastighetsskötsel, uh-plan)

El, fjärrvärme, renhållning och stadsnät

Kabel-TV

Grind & portar

Hissbesiktning

Sophantering och återvinning

Vatten/avlopp

Lås/portkod samt nycklar

Passersystem

Hisservice

Vitvaror felanmälan/service

Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1 096 352 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Räkenskapsår 2024 är första året som byggnaden delas upp i komponenter vilket påverkar avskrivningstiden. Detta är anledningen till att avskrivningar på byggnaden har ökat 2024 jämfört med 2023.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna med 10% från 1 februari 2024. Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 2%.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har under året övergått från regelverk K2 till K3 (läs mer under not 1) därav har man K3 anpassat underhållsplanen, avsättningen har skett förenligt med den uppdaterade underhållsplanen, avsättning till yttre underhållsfond har i år gjorts med 56 tkr i enlighet med planen. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Föreningen har under året färdigtställt stambytet på Tingvallagatan.
Samt utfört OVK besiktning.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	74
Under året avgående medlemmar	7
Under året tillkommande medlemmar	9
Medlemmar vid årets slut	76

Under året har 8 st (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 788	5 081	4 459	4 434	4 333
Resultat efter finansiella poster	-1 096	-2 442	36	479	619
Balansomslutning	118 013	118 269	120 975	121 529	121 414
Soliditet (%)	45,0	46,0	47,0	47,0	47,0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	795	668	0	0	0
Årsavgift/kvm totala intäkter	40	38	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	21 559	21 402	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	12 848	12 754	0	0	0
Sparande/kvm totalyta	148	380	0	0	0
Energikostnad/kvm	166	158	0	0	0
Räntekänslighet	27	32	0	0	0

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror dels på att föreningen under året övergått till K3 regelverket och därmed täcker inte årsavgifterna avskrivningarna, avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har minskat under 2024, styrelsen beslutar att höja årsavgifterna med 2% inför 2025 och bedömer kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	54 047 450	1 055 500	0	1 845 272	-2 441 648
Balansering fg. års resultat				-2 441 648	2 441 648
Årets avs. till yttre fond			56 000	-56 000	
Årets disp. ur yttre fond			-34 198	34 198	
Årets resultat					-1 096 352
Eget kapital 2024-12-31	54 047 450	1 055 500	21 802	-618 178	-1 096 352

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-596 375
Årets avsättning till fond	-56 000
Årets uttag ur fond	34 198
årets förlust	-1 096 352
	-1 714 529
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 714 529
	-1 714 529

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 788 048	5 080 518
Övriga rörelseintäkter		15 128	72 649
Summa rörelseintäkter		5 803 176	5 153 167
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 430 688	-5 370 925
Övriga externa kostnader	4	-50 489	-31 864
Personalkostnader och arvoden	5	-91 994	-114 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 440 440	-935 028
Summa rörelsekostnader		-5 013 611	-6 452 809
Rörelseresultat		789 565	-1 299 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 731	124 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 948 648	-1 266 034
Summa finansiella poster		-1 885 917	-1 142 006
Resultat efter finansiella poster		-1 096 352	-2 441 648
Årets resultat		-1 096 352	-2 441 648

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	114 201 722	113 159 798
Inventarier, verktyg och installationer	7	162 112	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 363 834	113 159 798
Summa anläggningstillgångar		114 363 834	113 159 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		492 076	27 886
Övriga fordringar		9 181	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	128 655	131 140
Summa kortfristiga fordringar		629 912	159 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	3 018 785	4 950 479
Summa kassa och bank		3 018 785	4 950 479
Summa omsättningstillgångar		3 648 697	5 109 574
SUMMA TILLGÅNGAR		118 012 531	118 269 372

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		54 047 450	54 047 450
Uppåtelseavgifter		1 055 500	1 055 500
Fond för yttre underhåll		21 802	0
Summa bundet eget kapital		55 124 752	55 102 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-618 177	1 845 273
Årets resultat		-1 096 352	-2 441 648
Summa fritt eget kapital		-1 714 529	-596 375

Summa eget kapital

53 410 223

54 506 575

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	62 606 250	62 151 250
Förskott från kunder		42 636	0
Leverantörsskulder		254 971	222 306
Övriga skulder	12	713 321	720 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	985 130	668 628
Summa kortfristiga skulder		64 602 308	63 762 797

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 012 531

118 269 372

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 096 352	-2 441 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 440 440	935 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 344 088	-1 506 620
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-470 817	28 262
Förändring av kortfristiga skulder		384 511	281 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 257 782	-1 197 062
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 644 476	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 644 476	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-545 000	-545 000
Upptagna lån		1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		455 000	-545 000
Årets kassaflöde		-1 931 694	-1 742 062
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 950 479	6 692 542
Likvida medel vid årets slut		3 018 785	4 950 480

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 240101 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 56 000 kr enligt underhållsplanen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 15-120 år

Inventarier 10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Markanläggning är skattemässigt helt avskriven.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden:

- Stomme, grund	120 år
- VA, inkl stammar	50 år
- Värme, inkl stammar	50 år
- El, inkl stammar	50 år
- Tak	40 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- Ventilation	20 år
- Rest	50 år
- Hissar	25 år
- Styr och övervakning	15 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 306 370	1 942 605
Hysesintäkter lokaler momsfria	1 219 864	712 149
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	1 608 361	1 971 732
Hysesintäkter garage/p-platser	216 302	156 355
Hysesintäkter garage/p-platser momspliktiga	85 258	106 766
Avgiftsrabatt	0	-5 000
Trygghetsjour	11 040	10 166
Fastighetsskatt lokaler momspliktiga	136 809	162 025
Öresutjämning	-62	34
Hysesint övriga objekt	0	15 161
Kallvatten, fast avgift	3 600	2 400
Avgift andrahandsuthyrning	36 965	6 125
Övriga intäktskorrigeringar	126 726	0
Fastighetsskatt lokal, ej momspl	36 815	0
	5 788 048	5 080 518

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	143 410	74 885
Jourutryckning CSG	9 434	0
Serviceavtal	9 102	7 825
Snöröjning och sandning	42 238	50 972
Rep bostäder	52 254	33 685
Rep gemensamma utr	218 394	99 278
Fastighetsel	163 930	125 573
Fjärrvärme	586 257	544 628
Vatten	60 854	100 732
Sophämtning	131 563	126 003
Fastighetsförsäkringar	48 566	44 950
Kabel-TV	28 204	26 840
Förvaltningsarvode, grundavtal	280 844	269 412
Städkostnad utöver avtal	0	5 556
Trädgårdsskötsel	4 999	5 892
Lokaler	13 024	52 624
Rep hiss	20 294	6 688
Underh gemensamma utr	34 198	3 358 179
Arendekostnader	2 100	2 100
Övrigt	15 303	14 500
Fastighetsavgift/skatt	283 900	276 803
Datakommunikation	11 638	6 687
Förbrukningsinventarier	0	2 890
Övriga förvaltningskostnader	98 348	134 223
Hissbesiktning	1 278	0
Rep huskropp Tak / löpande akuta underhåll	166 596	0
Förbrukningsmaterial	1 583	0
Föreningskostnader	2 377	0
	2 430 688	5 370 925

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	1 125	450
Ersättningar till revisor	24 986	21 000
Bankkostnader	7 735	7 479
Övriga externa tjänster	14 636	0
Övriga externa kostnader ej avdragsgilla	0	625
Konsultarvoden	0	2 310
Telekommunikation	1 647	0
Inkasso/betalningsföreläggande	360	0
	50 489	31 864

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	70 000	87 500
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	21 994	27 492
	91 994	114 992

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	121 646 780	121 646 780
Årets anskaffningar	3 464 351	
Försäljningar/utrangeringar	-826 439	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 284 692	121 646 780
Ingående avskrivningar	-8 486 982	-7 551 954
Försäljningar/utrangeringar	826 439	
Årets avskrivningar	-2 422 427	-935 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 082 970	-8 486 982
Utgående redovisat värde	114 201 722	113 159 798
Taxeringsvärden byggnader	42 400 000	42 400 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	21 600 000
	64 000 000	64 000 000
Bokfört värde byggnader	86 202 927	85 016 068
Bokfört värde mark	28 143 730	28 143 730
	114 346 657	113 159 798

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	410 398	410 398
Inköp	180 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 523	410 398
Ingående avskrivningar	-410 398	-410 398
Årets avskrivningar	-18 013	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-428 411	-410 398
Utgående redovisat värde	162 112	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2	0	7 051
Egeryds Q1	73 444	70 211
Länsförsäkringar	46 024	44 382
Karlstads Kommun vatten och avlopp	2 100	2 100
Förutbetald kostnad snö	0	6 750
Förutbetald kostnad hemsida	0	646
Förutbetald datakommunikation	7 087	0
	128 655	131 140

Not 9 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Nordea	847 075	840 222
Placeringskonto	2 171 710	4 110 257
	3 018 785	4 950 479

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 3975 84 77404	3,11	2025-10-16	24 910 000	24 940 000
Nordea 3975 84 75061	3,11	2025-11-18	16 936 250	17 391 250
Nordea 3975 84 77382	3,11	2025-10-20	19 760 000	19 820 000
Nordea 3975 84 32311	3,19	2025-03-28	1 000 000	0
			62 606 250	62 151 250
Amorteringar enligt avtal			545 000	545 000

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 62 606 250 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare som förfaller om fem år uppgå till 59 881 250 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Pantbrev	70 100 000	70 100 000
	70 100 000	70 100 000

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för moms	89 283	96 046
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	21 994	27 492
Personalskatt	21 000	26 250
Övriga kortfristiga skulder	10 958	2 000
Vilande ingående moms	10 793	18 039
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	559 293	550 786
	713 321	720 613

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna låneräntor	383 012	330 744
Förutbetalda intäkter	460 580	214 541
PreZero återvinning	11 143	9 078
Karlstads Energi, fjärrvärmed, el, renhållning och stadsnät	95 366	87 265
Egeryds, snö- och halkbekämpning	0	7 000
Revision	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	882	0
Upplupna reparationskostnader	14 147	0
	985 130	668 628

Denna årsredovisning är elektronisk signerad den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Helena Oscarsson Hammar
Ordförande

Mensur Numanovic
Ledamot

Hans Hedefur
Ledamot

Erik Algesten
Ledamot

Mikael Wåhlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Oskar Forsberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Freja 5 Årsredovisning 2024

Unikt dokument-id:

94e56ead-3ec9-4565-8721-762c372cb810

Dokumentets fingeravtryck:

73b17e9ac027b16411d18d4bd4e749f4e0164c3e7b153711a0300e996a7f0c2338bfb4676c4216b7
efdf1ea7be7f6494e9863d9dd72c4706f74d2ea15b184868

Undertecknare



Mikael Wåhlin

E-post: mikke17@hotmail.com

Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone)

IP nummer: 185.170.74.118

Signerad med BankID: MIKAEL
WÅHLIN (19760810****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-09 13:47:38 UTC



Mensur Numanovic

E-post: mensur.numanovic@karlstad.se

Enhet: Edge 136.0.3240.61 on iPhone iOS 18.4.1
(smartphone)

IP nummer: 84.216.169.213

Signerad med BankID: MENSUR
NUMANOVIC (19610710****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-09 13:54:27 UTC



Erik Algesten

E-post: algesten@yahoo.se

Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 193.33.246.241

Signerad med BankID: Bror Erik
Algesten (19710820****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-09 14:11:21 UTC



Hans Hedefur

E-post: hans@hedefur.se

Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 213.67.170.103

Signerad med BankID: HANS ERIK
HEDEFUR (19701104****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-10 12:56:38 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Helena Hammar

E-post: helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se

Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone)

IP nummer: 95.193.163.45

Signerad med BankID: HELENA
OSKARSSON HAMMAR
(19690112****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-10 17:40:13 UTC



Oskar Forsberg

Extern revisor

KPMG

E-post: oskar.forsberg@kpmg.se

Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 83.185.32.103

Signerad med BankID: OSKAR DAVID
GEORG FORSBERG (19890927****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-12 11:36:36 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-12 11:36:36 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-05-12 11:36:36 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)
Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.185.32.103 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-12 11:36:35 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)
Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-12 05:40:57 UTC

Dokumentet lästes igenom av Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.129.198.215 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-12 05:40:52 UTC

Dokumentet öppnades av Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.129.198.215 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-12 05:23:37 UTC

Dokumentet skickades till Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)
Enhet: ()

2025-05-12 05:23:36 UTC

Dokumentet godkändes av Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-12 05:23:32 UTC

Dokumentet öppnades av Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-10 17:40:14 UTC

Dokumentet skickades till Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: ()

2025-05-10 17:40:13 UTC

Dokumentet signerades av Helena Hammar (helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 95.193.163.45 - IP Plats: Västerås, Sweden

2025-05-10 17:40:12 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Helena Hammar (helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.47 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-10 17:39:59 UTC

Dokumentet öppnades av Helena Hammar (helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 95.193.163.45 - IP Plats: Västerås, Sweden

2025-05-10 12:56:41 UTC

Dokumentet skickades till Helena Hammar (helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se)
Enhet: ()



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-10 12:56:38 UTC Dokumentet signerades av Hans Hedefur (hans@hedefur.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.67.170.103 - IP Plats: Arvidsjaur, Sweden

2025-05-10 12:56:38 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Hans Hedefur (hans@hedefur.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 70.132.10.80 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-10 12:56:12 UTC Dokumentet öppnades av Hans Hedefur (hans@hedefur.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.67.170.103 - IP Plats: Arvidsjaur, Sweden

2025-05-09 14:11:21 UTC Dokumentet signerades av Erik Algesten (algesten@yahoo.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 193.33.246.241

2025-05-09 14:11:21 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Algesten (algesten@yahoo.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.7 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-09 14:10:20 UTC Dokumentet öppnades av Erik Algesten (algesten@yahoo.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 193.33.246.241

2025-05-09 13:54:27 UTC Dokumentet signerades av Mensur Numanovic (mensur.numanovic@karlstad.se)
Enhet: Edge 136.0.3240.61 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 84.216.169.213 - IP Plats: Uppsala, Sweden

2025-05-09 13:54:26 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mensur Numanovic (mensur.numanovic@karlstad.se)
Enhet: Edge 136.0.3240.61 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-09 13:54:01 UTC Dokumentet öppnades av Mensur Numanovic (mensur.numanovic@karlstad.se)
Enhet: Edge 136.0.3240.61 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 84.216.169.213 - IP Plats: Uppsala, Sweden

2025-05-09 13:47:38 UTC Dokumentet signerades av Mikael Wåhlin (mikke17@hotmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 185.170.74.118 - IP Plats: Karlstad, Sweden

2025-05-09 13:47:37 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Wåhlin (mikke17@hotmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-09 13:47:15 UTC Dokumentet öppnades av Mikael Wåhlin (mikke17@hotmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 185.170.74.118 - IP Plats: Karlstad, Sweden

2025-05-09 13:42:49 UTC Dokumentet skickades till Mikael Wåhlin (mikke17@hotmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-09 13:42:48 UTC Dokumentet skickades till Mensur Numanovic (mensur.numanovic@karlstad.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:42:47 UTC Dokumentet skickades till Hans Hedefur (hans@hedefur.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:42:47 UTC Dokumentet skickades till Erik Algesten (algesten@yahoo.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:42:45 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:42:35 UTC Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:39:36 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freja 5, org. nr 769629-0738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freja 5 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Freja 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 12 juni 2024.

Karlstad den 12 maj 2025

KPMG AB

Oskar Forsberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OSKAR DAVID GEORG FORSBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: c46e5c8f31b5a2[...]f41e8978c1fbd

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-12 11:37:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.