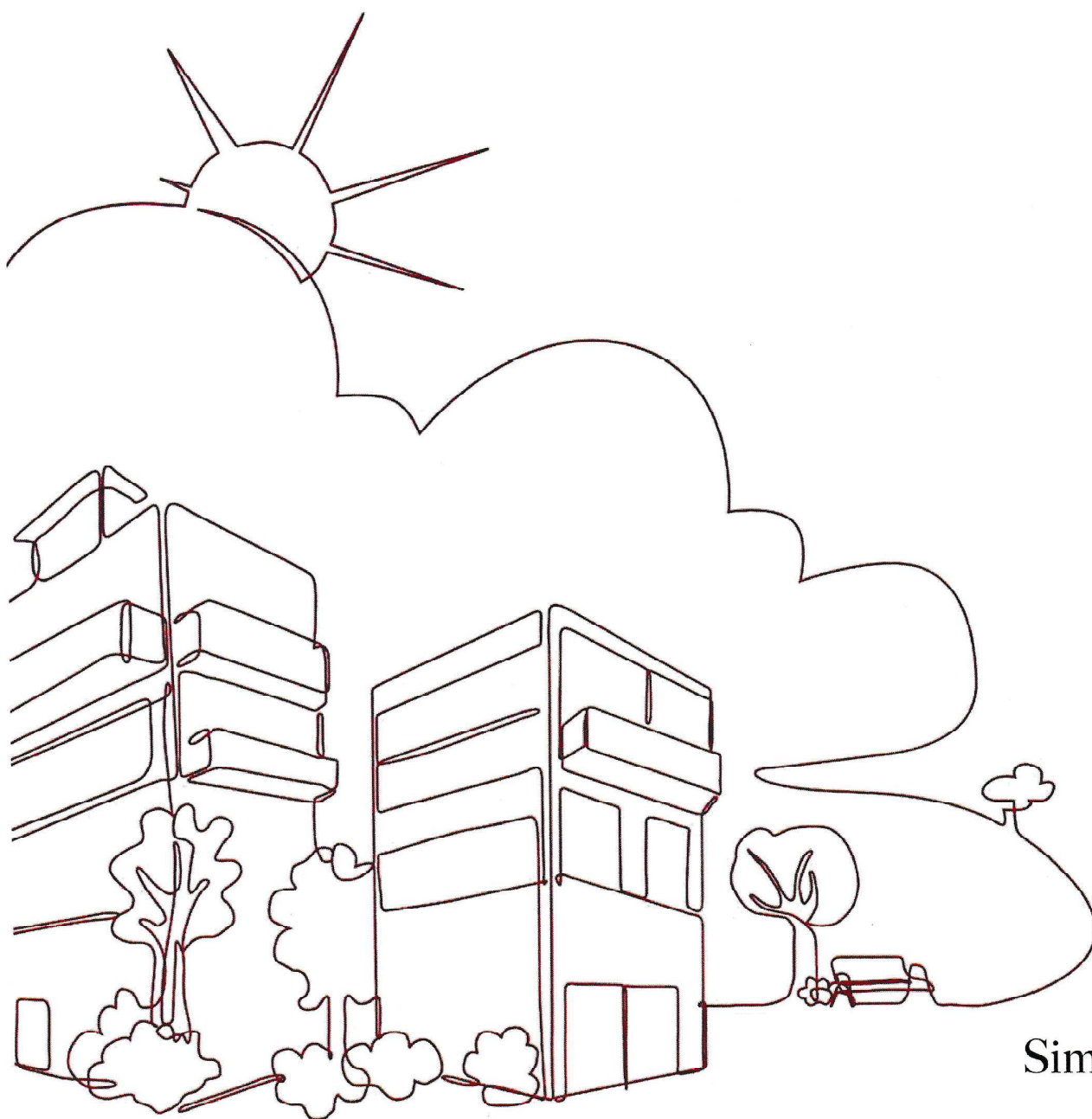


Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Fridavägen

769602-9375



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fridavägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 1998-11-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Hallsta 1:274	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen)..

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 122 kvm.

På fastigheten finns 14 stycken bostadshus innehållande 24 lägenheter. Dessutom finns 24 stycken garage i 6 stycken längor.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök i fristående hus

4 st 4 rum och kök i parhus

Styrelsens sammansättning

Jimmy Wallmo	Ordförande
Åsa Sörensen	Styrelseledamot
Birgitta Dahlstedt	Styrelseledamot
Johan Jansson	Styrelseledamot
Yvonne Nilsson	Styrelseledamot
Michael Sörensen	Suppleant

Valberedning

Emelie Wallmo

70

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna, alternativt av styrelsen

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt Revisorsuppleant BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** • Utbyte av 4 stycken frånluftvärmepumpar. Dessutom har markarbeten, asfalt justering genomförts
- 2023** • Utbyte av 4 stycken frånluftvärmepumpar
- 2022** • Utbyte av 1 stycken frånluftvärmepump
- 2021** • Installation av fibernät och anslutning till stadsnät 24 stycken lägenheter
Utbyte av 2 stycken frånluftvärmepumpar
- 2020** • Utbyte av 1 stycken frånluftvärmepump
- 2019** • Utbyte av 3 stycken frånluftvärmepumpar
- 2018** • Ventilationsåtgärder, samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Utbyte av 2 stycken frånluftvärmepumpar
- 2016** • Slutfördes yttre målning samt byte av ruttna träpartier
- 2015** • Påbörjades yttre målning av föreningens hus

Planerade underhåll

- 2025-2026** • Inga större underhållsarbeten är inplanerade

Avtal med leverantörer

Simpleko AB Avtal avseende den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår

Övrig verksamhetsinformation

Eventuella avgiftsfria månader varierar mellan åren efter styrelsebeslut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen har inte beslutat om några avgiftsfria månader bland annat på grund av föreningens underhållsbehov, samt att föreningens fastighetslån fortsatt har relativt höga räntor.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 22 159 kronor.

Underhåll har utförts till en kostnad av 365 948 kronor.

Reparationerna och underhållet har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierat med egna medel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 072 694	1 073 539	894 113	804 717
Resultat efter fin. poster	-256 007	-98 937	56 222	-338 985
Soliditet (%)	21	23	23	22
Yttre fond	2 079 771	2 138 613	1 988 613	2 232 939
Taxeringsvärde	13 036 000	13 036 000	12 284 000	12 284 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	504	504	420	378
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,7	99,7	99,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 319	4 405	4 491	4 576
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 319	4 405	4 491	4 576
Sparande per kvm totalyta, kr	106	106	104	121
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	4	5	3
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	4	4	5	3
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,33	4,15	2,47	1,56
Räntekänslighet (%)	8,57	8,74	10,69	12,10

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 värme, vatten och 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har under året gjort underhåll och har bland annat genomfört byte av 4 stycken frånluftsvärmepumpar. Föreningen har även genomfört markarbeten i form av asfaltjustering. Styrelsen har beslutat att inte ha några avgiftsfria månader under år 2024/2025. Det kan även bli aktuellt med framtida avgiftshöjningar för att öka sparandet. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens framtida möjlighet att finansiera kommande åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	24 000	-	-	24 000
Upplåtelseavgifter	1 000	-	-	1 000
Fond, yttre underhåll	2 138 613	-	-58 842	2 079 771
Balanserat resultat	712 779	-98 937	58 842	672 684
Årets resultat	-98 937	98 937	-256 007	-256 007
Eget kapital	2 777 455	0	-256 007	2 521 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	672 684
Årets resultat	-256 007
Totalt	416 676

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-365 948
Balanseras i ny räkning	632 624
	416 676

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 072 694	1 073 539
Summa rörelseintäkter		1 072 694	1 073 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-670 791	-524 458
Övriga externa kostnader	7	-98 679	-98 416
Personalkostnader	8	-43 684	-43 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 420	-114 420
Summa rörelsekostnader		-927 574	-780 978
RÖRELSERESULTAT		145 120	292 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-401 243	-391 641
Summa finansiella poster		-401 127	-391 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-256 007	-98 937
ÅRETS RESULTAT		-256 007	-98 937

KS

Balansräkning

	NOT	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 818 901	9 933 321
Summa materiella anläggningstillgångar		9 818 901	9 933 321
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 818 901	9 933 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar		10 735	7 465
Kund- och avgiftsfordringar			
Övriga fordringar	11	5 400	5 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 698	64 063
Summa kortfristiga fordringar		82 833	76 812
Kassa och bank		2 101 871	2 268 224
Kassa och bank			
Summa kassa och bank		2 101 871	2 268 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 184 704	2 345 036
SUMMA TILLGÅNGAR		12 003 605	12 278 357

Balansräkning

	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital		25 000	25 000
Medlemsinsatser		2 079 771	2 138 613
Fond för yttre underhåll		2 104 771	2 163 613
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		672 684	712 779
Balanserat resultat		-256 007	-98 937
Årets resultat		416 676	613 842
Summa fritt eget kapital			
SUMMA EGET KAPITAL		2 521 447	2 777 455
Långfristiga skulder		0	6 086 974
Skulder till kreditinstitut	13, 14	0	6 086 974
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		9 165 974	3 260 524
Skulder till kreditinstitut	13	9 212	9 268
Leverantörsskulder		4 875	4 875
Skatteskulder		302 097	139 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	9 482 158	3 413 928
Summa kortfristiga skulder			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 003 605	12 278 357

Kassaflödesanalys

	2024 - 2025	2023 - 2024
1 JULI - 30 JUNI		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	145 120	292 561
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	114 420	114 420
Erhållen ränta	116	143
Erlagd ränta	-401 654	-391 848
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-141 998	15 276
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 021	1 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	163 191	-30 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 172	-13 517
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-181 524	-181 524
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-181 524	-181 524
ÅRETS KASSAFLÖDE	-166 352	-195 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 268 224	2 463 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 101 871	2 268 224

75

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fridavägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår inte kostnader för vatten och värme och hushållsel.

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:

Byggnad 100 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 173 257 (4 173 257) kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 070 100	1 070 100
Pantförskrivningsavgift	1 161	573
Överlåtelseavgift	1 433	2 866
Summa	1 072 694	1 073 539

	2024 - 2025	2023 - 2024
NOT 3, REPARATIONER		
Reparationer	22 159	18 599
Reparation försäkringsskada	0	25 370
Summa	22 159	43 969

	2024 - 2025	2023 - 2024
NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL		
Planerat underhåll	365 948	208 842
Summa	365 948	208 842

	2024 - 2025	2023 - 2024
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER		
Fastighetsel	8 546	8 557
Sophämtning	108 909	102 983
Summa	117 455	111 540

	2024 - 2025	2023 - 2024
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsförsäkringar	67 459	62 337
Fastighetsskatt	97 770	97 770
Summa	165 229	160 107

	2024 - 2025	2023 - 2024
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Förbrukningsmaterial	4 124	10 245
Revisionsarvoden	19 250	16 000
Ekonomisk förvaltning	54 284	52 313
Överlåtelsekostnad	1 433	2 866
Pantsättningskostnad	1 161	573
Övriga förvaltningskostnader	7 428	6 419
Övriga externa tjänster	11 000	10 000
Summa	98 679	98 416

	2024 - 2025	2023 - 2024
NOT 8, PERSONALKOSTNADER		
Styrelsearvoden	35 500	35 500
Sociala avgifter	8 184	8 184
Summa	43 684	43 684

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	401 243	391 641
Summa	401 243	391 641

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 500 000	11 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 500 000	11 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 566 679	-1 452 259
Årets avskrivning	-114 420	-114 420
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 681 099	-1 566 679
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 818 901	9 933 321
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 725 500</i>	<i>2 725 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 344 000	9 344 000
Taxeringsvärde mark	3 692 000	3 692 000
Summa	13 036 000	13 036 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5 400	5 284
Summa	5 400	5 284

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Försäkringspremier	52 900	50 146
Förvaltning	13 798	13 344
Övr förutb kostn uppl int	0	573
Summa	66 698	64 063

Brf Fridavägen
769602-9375

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,32 %	3 320 974	3 358 498
Roslagens Sparbank	2025-07-02	3,99 %	3 079 000	3 151 000
Roslagens Sparbank	2026-02-15	4,14 %	2 766 000	2 838 000
Summa			9 165 974	9 347 498
Varav kortfristig del			9 165 974	3 260 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 258 354 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 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	18 462 000	18 462 000

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 160	0
El	626	539
Utgiftsräntor	636	1 047
Löner	35 000	35 000
Förutbetalda avgifter/hyror	89 175	89 175
Beräknat revisionsarvode	16 500	13 500
Summa	302 097	139 261

Underskrifter

Hälsö, 2025-10-27

Ort och datum



Jimmy Wallmo
Ordförande

Åsa Sörensen

Åsa Sörensen
Styrelseledamot

Birgitta Dahlstedt

Birgitta Dahlstedt
Styrelseledamot

Johan Jansson

Johan Jansson
Styrelseledamot

Yvonne Nilsson

Yvonne Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-30

Kristian Segerstedt

Kristian Segerstedt inträdande revisorssuppleant,
BOREV Revision AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fridavägen, org.nr 769602-9375

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridavägen för räkenskapsåret

2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fridavägen för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

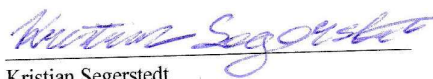
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den 30 oktober 2025



Kristian Segerstedt
Revisor