

# Årsredovisning 2025, Bostadsrättsföreningen Fries

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fries får härmed avge årsredovisning för år 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

### Medlemmarnas valda ombud

Kristina Haara	Ordförande
Anna Axelsson	Vicevärd
Johan Nilsson	Sekreterare
Magdalena Kjessler	Ledamot
Lars Svensson	Kassör
Jonas Wisbrant	Suppleant
Alice Friis Pettersson	Suppleant
Henrik Kockum	Revisor
Magnus Eriksson	Revisorssuppleant

Föreningsstämman utsåg en valberedning bestående av Christer Löfstedt och Lars Sunner att förbereda valen inför nästa föreningsstämma.

Styrelsens ordinarie ledamöter har två i förening haft rätt att teckna föreningens firma

Anlitad auktoriserad revisor har varit Martin Johansson, Revisorsringen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och erhåller härigenom tillgång till bl a kostnadsfri rådgivning

### Ägarbyten

Under året har följande bostadsrätter överlåtets:

Lgh nr	Överlåtare	Förvärvare
21	Karin Pettersen	David Klaesson
25	Jesper Madsen	Leo Gustafsson

## **Aktiviteter, reparationer och underhåll under 2025**

### **Inkomster och utgifter**

Månadsavgiften höjdes från den 1 januari 2025 med 5% och den 1 juli med ytterligare 5%

Övriga intäkter ligger på samma nivå som under 2024. Den statliga ersättningen till microproducenter som uppgår till 18.000 kr kommer troligen att försvinna under 2026.

Under 2025 har 18 lägenheter deltagit i självförvaltningen. Ersättningen höjdes 2024 till 2.000 kr för fullt deltagande under trädgårdsdagarna. Styrelsen ser positivt på fortsatt självförvaltning eftersom det gemensamma arbetet bidrar till kontakt mellan föreningens medlemmar och medför en väsentlig kostnadsbesparing för hela föreningen

Något större fastighetsunderhållet eller reparationer har inte genomförts under 2025. För kommande år planeras målning av fönstren. Flertalet målades 2020 med linoljefärg och det är nu dags att förstärka skyddet samt åtgärda den svarta mögeltillväxten. Installation av batteri till våra solceller planeras även.

Kostnader för vatten/avlopp, hushållsel och fjärrvärme fortsätter att öka. Vatten/avlopp och el ökade med 16% medan för fjärrvärme steg kostnaden med 9%. Konsumtionen av vatten och värme ligger ganska konstant mellan 2024 och 2025 medan elkonsumtionen har minskat med 9%.

Värme- och elkostnader samt vatten/avlopp är kostnader som vi kan påverka genom vars och ens beteende. Medlemmarna uppmanas att hålla förbrukning och därmed kostnaderna nere.

Kostnader för trädgården avser främst nedtagning av vår stora lind, som tyvärr riskerade att trilla över Dalins väg, samt föryngring av häcken utmed Dalins väg

Beroende på det höjda ränteläget har räntekostnaderna ökade med 12 tkr. Under våren 2026 kommer de flesta lånen att lägga om till SBAB med rörlig ränta vilket bör leda till oförändrade räntekostnader under 2026.

Föreningen har en god ekonomi där en låg belåning bidrar till detta. Årets överskott ska täcka tidigare års underskott samt en upparbetad underhållsfond.

### **Tack**

Tack till Lars Svensson som har skött föreningen räkenskaper på ett utmärkt sätt.

Tack till Carina Gerdani och Emelie Nilsson som har haft huvudansvaret för vår trädgård och som, tillsammans med medlemmarna, sett till att hålla den i god ordning.

## Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 708	1588	1568	1525
Resultat efter finansiella poster	247	-91	-124	32
Soliditet	12	13	15	17

### Nyckeltal

Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt	794	729	695
Årsavgift % av totala rörelseintäkter	94	94	91
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	1654	1654	1654
Skuldsättning/kvm inkl garage	1586	1586	1586
Sparande/kvm bostadsrätt	193	136	188
Sparande/kvm inkl garage	185	130	180
Räntekänslighet	2	2	2
Energikostnad/kvm	361	318	293

I årsavgiften ingår värme, hushållsel och bredband

### Kassaflödesanalys, tkr

	2025	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar	1 708	1 588	1568
Förändring rörelsefordringar	-6	-9	205
Utbetalningar till leverantörer	-1 223	-1 455	-1494
Förändring rörelseskulder	-77	93	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor	402	217	260
Erhållen ränta	3	6	1
Erlagd ränta	-91	-79	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	315	144	191
Investeringsverksamhet			
Förvärv anläggningstillgångar		0	-244
Avyttring anläggningstillgångar (momsreduktion)		0	136
Årets kassaflöde	315	144	83
Likvida medel vid årets början	533	389	306
Likvida medel vid årets slut	848	533	389

## Förslag till resultatdisposition

Till förfogande stående medel utgöres av (kr)

-ansamlad förlust	106344
-reperationsfond	0
årets vinst/förlust	246880
	140536

Styrelsen förslår att Årets vinst/förlust disponeras enligt följande

-balanserad förlust	106344
-reperationsfond	71687
-uttag balanserad vinst	
-överförs i ny räkning	68849

<b>Förändring av eget kapital</b>	Inbetalda insatser	Reperations fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	661129		-106344	-106343
Disposition av föregående års resultat			-106344	-106344
Årets resultat			246880	246880
Belopp vid årets utgång	661129		140536	246880

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsuppgifter

## Resultaträkning

	Not	2 025	2 024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 708 271	1 587 750
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	1 041 912	1 226 259
Övriga externa kostnader	4	68 137	153 442
Personalkostnader	5	113 292	75 639
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	6,7	150 694	150 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>1 374 035</b>	<b>1 606 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>334 236</b>	<b>-18 285</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		90 636	78 732
Ränteintäkter		3 280	5 816
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>87 356</b>	<b>72 916</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>246 880</b>	<b>-91 201</b>

## Balansräkning

<b>Tillgångar</b>	Not	2025	2024
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 964 380	3 007 784
Solceller	7	331 848	398 218
Laddbox	8	99 082	115 595
Stamventiler	9	170 810	195 217
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 566 120</b>	<b>3 716 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 316	34 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>40 316</b>	<b>34 735</b>
<b>Kassa bank</b>			
Kassa och bank		848 024	532 914
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>848 024</b>	<b>532 914</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 454 460</b>	<b>4 284 463</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		661 129	661 129
Reservfond		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>661 129</b>	<b>661 129</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-106 344	-15 143
Årets resultat		246 880	-91 201
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>140 536</b>	<b>-106 344</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>801 665</b>	<b>554 785</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 400 000	3 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 400 000</b>	<b>3 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 795	329 678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>252 795</b>	<b>329 678</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 454 460</b>	<b>4 284 463</b>

# Tilläggsupplysningar

## Not 1

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag

### Fond för yttre underhåll (reperationsfond)

Reservering av framtida underhåll av föreningens byggnader sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan och fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Anläggningstillgångar

#### Tillämpande avskrivningsregler

Byggnader skrivs av med 1% årligen

Solcellsanläggning, laddboxar samt stamventiler skrivs av med 10% årligen

Inventarier avskrivs inköpsåret

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutningen.

#### Övriga nyckeltal som spegla föreningens ekonomiska ställning

Långfristiga skulder/nettoomsättningen 1,99, bra = <5

Räntekostnader/nettoomsättningen 5,3%, bra = <20%

Långfristiga skulder/Totalytan 1.654 kr/kvm, ska vara under 12.000 kr/kvm

**Not 2: Nettoomsättningen fördelning**

	2025	2024
Årsavgifter	1 631 670	1 499 187
Garage	63 050	63 800
Laddboxar	7 322	7 964
Solceller, försäljning	13 229	11 866
Bidrag microproducent	18 000	18 000
Överlåtelse	1 000	4 933
Självförvaltning	-26 000	-18 000
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 708 271</b>	<b>1 587 750</b>

**Not 3: Fastighetskostnader**

Underhåll		219 603
Reparation	11 182	23 148
Trädgård	47 939	38 590
Renhållning	30 776	35 222
Städservice	47 425	50 750
Vatten/Avlopp	101 187	87 565
El-energi	156 610	148 695
Värmekostnader	485 018	446 394
Kabel-TV och bredband	93 385	92 028
Fastighetsskatt	52 473	55 707
Övr fastighetskostnader	15 917	28 558
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>1 041 912</b>	<b>1 226 259</b>

**Not 4: Övriga externa kostnader**

Företagsförsäkringar	37 117	37 155
Revisionsarvoden	22 500	21 000
Konsultarvoden		76 447
Övriga omkostnader	8 520	18 840
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>68 137</b>	<b>153 442</b>

**Not 5: Anställda och personalkostnader**

Löner och andra ersättningar	93 000	64 400
Sociala kostnader	20 292	11 239
<b>Anställda och personalkostnader</b>	<b>113 292</b>	<b>75 639</b>

**Not 6: Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	4 389 056	4 389 056
Utgående ack anskaffningsvärde	4 389 056	4 389 056

Ingående avskrivningar	1 381 272	1 337 868
Årets avskrivning	43 404	43 404
Utgående ack avskrivningar	1 424 676	1 381 272

**Byggnader och mark** **2 964 380** **3 007 784**

Taxeringsvärde, byggnader	28 275 000	21 927 000
Taxeringsvärde, mark	19 000 000	21 400 000

**Not 7: Solceller**

Ingående anskaffningsvärde	663 698	663 698
Utgående ack anskaffningsvärde	663 698	663 698

Ingående avskrivningar	265 480	199 110
Årets avskrivning	66 370	66 370
Utgående ack avskrivningar	331 850	265 480

**Solceller** **331 848** **398 218**

**Not 8: Laddboxar**

Ingående anskaffningsvärde	165 136	165 136
Utgående ack anskaffningsvärde	165 136	165 136

Ingående avskrivningar	49 541	33 028
Årets avskrivning	16 513	16 513
Utgående ack avskrivningar	66 054	49 541

**Laddboxar** **99 082** **115 595**

**Not 9: Stamventiler**

Ingående anskaffningsvärde	244 026	244 026
Utgående ack anskaffningsvärde	244 026	244 026

Ingående avskrivningar	48 809	24 402
Årets avskrivning	24 407	24 407
Utgående ack avskrivningar	73 216	48 809

**Stamventiler** **170 810** **195 217**

**Not 10: Långfristiga skulder**

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	3 400 000	3 400 000
---	-----------	-----------

**Not 11: Ställda säkerheter och  
ansvarsförbindelser**

## Säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har  
ställtts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Lund 2026-02-14



Kristina Haara



Johan Nilsson



Anna Axelsson



Lars Svensson



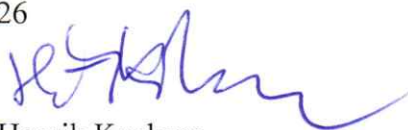
Magdalena Kjessler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 februari 2026



Martin Johansson

Auktorisera revisor



Henrik Kockum

Föreningsval revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Fries

Org.nr 745000-1073

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fries för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

### ***Den föreningsvalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 BRF Fries för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande sätt.

**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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Lund den 19 februari 2026



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor



Henrik Kockum  
Föreningsvald revisor