

# Årsredovisning 2025

## Brf Freden

769621-1882



 S1MMQTPnWe-r1lf7aam2Ze

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Freden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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 Örebro.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ölstånkan 17	2011	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen Fredens byggnad färdigställdes under 2011 och föreningen övertog ansvaret för fastigheten per 2011-07-01 från entreprenören PAB Sverige AB.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 661 kvm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

5 st 1 rum och kök 30-53 kvm

2 st 4 rum och kök 138 kvm

1 st 6 rum och kök 186 kvm

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Rung	Ordförande
Jens Niclas Bergman	Styrelseledamot
Niklas Ståhlfors	Styrelseledamot
Kerstin Ulrika Edberg	Suppleant
Pia Litz Rung	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Peter Lindqvist Revisor Borev Revision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Utförda historiska underhåll

**2024** ● Målning ytterdörr

#### Planerade underhåll

**2025** ● Ev tak över entrén

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen har beslutat att från årsskiftet 25/26 höja avgifterna med 12%

Föreningen fick en skada på fasaden/porten till 8D vilket har blivit lagad under hösten 2025. Föreningen fick en kontantersättning från Trygg-Hansa. Föreningen har därefter betalt entreprenören för reparationen. Beloppet var mindre än den ersättning föreningen har fått från Trygg-Hansa.

#### Övriga uppgifter

Förutom protokollförda styrelsemöten har styrelsen tagit beslut angående enstaka frågor via mail. Det har bland annat varit fråga om förnyelse av avtalet med Telia för leverans av tv, internet och telefon. Samt att karaffen ville nyttja BRFens soprum för att göra hiss ner till källaren vilket styrelsen har sagt nej till.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 10 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 11 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	396 565	425 812	429 176	383 103
Resultat efter fin. poster	-8 325	-20 617	-35 952	-71 315
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	1 017 617	908 617	816 801	707 801
Taxeringsvärde	17 964 000	18 260 000	18 260 000	18 260 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	579	627	627	579
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	97	96	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 358	5 404	5 441	5 610
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 358	5 404	5 441	5 610
Sparande / kvm totalyta, kr	150	131	134	54
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	23	26	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	114	86	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	14	24	25	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	132	162	137	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,05	2,05	1,88
Räntekänslighet (%)	9,26	9,34	8,68	9,69

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har höjt avgifterna med 12% från årsskiftet för att täcka upp en del av minusresultatet.

Föreningen har lån om 3 534 000 kronor. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till drygt 18 260 000 kr.

Underskottet finansieras genom egen kassa, justering av årsavgifter samt framtida lån.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	14 200 000	-	-	14 200 000
Upplåtelseavgifter	436 000	-	-	436 000
Fond, yttre underhåll	908 617	-	109 000	1 017 617
Balanserat resultat	-1 102 939	-20 617	-109 000	-1 232 556
Årets resultat	-20 617	20 617	-8 325	-8 325
<b>Eget kapital</b>	<b>14 421 061</b>	<b>0</b>	<b>-8 325</b>	<b>14 412 737</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 232 556
Årets resultat	-8 325
<b>Totalt</b>	<b>-1 240 881</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	109 000
Balanseras i ny räkning	-1 349 881
	<b>-1 240 881</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		396 565	425 812
Övriga rörelseintäkter		95 001	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>491 566</b>	<b>425 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-242 925	-220 922
Övriga externa kostnader	8	-53 687	-43 578
Personalkostnader	9	-2 997	-2 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 340	-107 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-406 948</b>	<b>-374 837</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>84 617</b>	<b>50 975</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-28	2 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-92 914	-73 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 942</b>	<b>-71 592</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-8 325</b>	<b>-20 617</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8 325</b>	<b>-20 617</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	17 426 508	17 533 848
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 426 508</b>	<b>17 533 848</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 426 508</b>	<b>17 533 848</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 042	1 823
Övriga fordringar	12	14 658	14 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11 945	52 130
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 645</b>	<b>68 421</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		584 745	520 028
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>584 745</b>	<b>520 028</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>613 390</b>	<b>588 449</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 039 898</b>	<b>18 122 297</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 636 000	14 636 000
Fond för yttre underhåll		1 017 617	908 617
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 653 617</b>	<b>15 544 617</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 232 556	-1 102 939
Årets resultat		-8 325	-20 617
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 240 881</b>	<b>-1 123 556</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 412 737</b>	<b>14 421 061</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 794 118	1 799 118
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 794 118</b>	<b>1 799 118</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 747 849	1 772 769
Leverantörsskulder		1 262	18 386
Skatteskulder		26 832	25 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	57 100	85 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 833 043</b>	<b>1 902 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 039 898</b>	<b>18 122 297</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>84 617</b>	<b>50 975</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	107 340	107 340
	<b>191 957</b>	<b>158 315</b>
Erhållen ränta	-28	-10
Erlagd ränta	-98 156	-73 976
Erhållen utdelning	0	2 058
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>93 773</b>	<b>86 387</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 776	38 864
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 913	6 755
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>94 636</b>	<b>132 006</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-29 920	-24 936
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-29 920</b>	<b>-24 936</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>64 716</b>	<b>107 070</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>520 028</b>	<b>412 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>584 745</b>	<b>520 028</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Freden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 el, värme, vatten, sophämtning och internet.

#### 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	147 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	382 620	414 505
Intäkt parkering	11 887	11 307
Pant- och överlåtelseavgifter	2 058	0
Övriga intäkter	1	0
Försäkringsersättning	95 000	0
<b>Summa</b>	<b>491 566</b>	<b>425 812</b>

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, sophämtning och internet.

#### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	12 932	16 563
Städning	14 849	14 211
Besiktning och service	8 484	8 117
<b>Summa</b>	<b>36 265</b>	<b>38 891</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 620	8 351
Försäkringsskador	45 000	0
<b>Summa</b>	<b>50 620</b>	<b>8 351</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	13 483	15 368
Uppvärmning	64 496	75 281
Vatten	9 451	16 119
Sophämtning	17 647	17 337
<b>Summa</b>	<b>105 077</b>	<b>124 105</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 131	16 460
Bredband	20 040	20 075
Fastighetsskatt	13 792	13 040
<b>Summa</b>	<b>50 963</b>	<b>49 575</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Revisionsarvoden	13 838	13 500
Övriga förvaltningskostnader	7 803	2 137
Ekonomisk förvaltning	25 905	24 672
Pant- och överlåtelseavgifter	2 058	0
Bankkostnader	4 083	3 269
<b>Summa</b>	<b>53 687</b>	<b>43 578</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	2 997	2 997
<b>Summa</b>	<b>2 997</b>	<b>2 997</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	92 844	73 582
Övriga räntekostnader	70	58
<b>Summa</b>	<b>92 914</b>	<b>73 640</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	18 788 379	18 788 379
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 788 379</b>	<b>18 788 379</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 254 531	-1 147 191
Årets avskrivning	-107 340	-107 340
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 361 871</b>	<b>-1 254 531</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 426 508</b>	<b>17 533 848</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 002 560</i>	<i>3 002 560</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	3 964 000	4 460 000
<b>Summa</b>	<b>17 964 000</b>	<b>18 260 000</b>

**NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 267	13 077
Övriga fordringar	1 391	1 391
<b>Summa</b>	<b>14 658</b>	<b>14 468</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

<b>INTÄKTER</b>	2025-12-31	2024-12-31
Parkering	2 140	3 000
Försäkringspremier	1 431	18 562
Bredband	1 670	1 670
Förvaltning	6 704	6 398
A conto gemensamhetsanläggning Q4	0	22 500
<b>Summa</b>	<b>11 945</b>	<b>52 130</b>

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,78 %	1 799 118	1 804 118
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,70 %	1 742 849	1 767 769
<b>Summa</b>			<b>3 541 967</b>	<b>3 571 887</b>
Varav kortfristig del			1 747 849	1 772 769

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 417 287 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-21 123	1 337
Fastighetsskötsel	3 233	3 138
El	2 972	3 804
Uppvärmning	15 663	19 857
Utgiftsräntor	12 765	18 007
Vatten	3 262	4 063
Sophämtning	4 617	3 120
Förutbetalda avgifter/hyror	35 711	31 885
<b>Summa</b>	<b>57 100</b>	<b>85 211</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

4 150 000

**2024-12-31**

4 150 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Örebro

---

Fredrik Rung  
Ordförande

---

Jens Niclas Bergman  
Styrelseledamot

---

Niklas Ståhlfors  
Styrelseledamot

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

---

Borev Revision AB  
Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.04.2026 09:50

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 08.04.2026 14:42

**DOCUMENT ID:**

r1lf7aam2Ze

**ENVELOPE ID:**

S1MMQTpQnWe-r1lf7aam2Ze

**DOCUMENT NAME:**

Brf Freden, 769621-1882 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

87e6f371ff33a2eb0b69e1e9a332c57ba3f264803ee44e918772270a9e8337ce1a1feba45202c25dec62112ddf3867c2537fb81f1a84d3b50011641e1a3ff405

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK RUNG fredrik.rung@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:39 08.04.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.36.101
2. Niklas Ståhlfors niklas@hemlikt.net	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:52 08.04.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.18.12
3. Jens Niclas Bergman jensniclasbergman@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 01:20 12.04.2026 01:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.132
4. Hans Peter Lindqvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 09:50 12.04.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freden, org.nr 769621-1882

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

2025-01-01 – 2025-12-31.

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 (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. Risken 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Freden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.04.2026 09:49

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 08.04.2026 14:42

**DOCUMENT ID:**

S1efQaa72be

**ENVELOPE ID:**

B1MmaTQnbg-S1efQaa72be

**DOCUMENT NAME:**

Brf Freden -RB -2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d7534c07d032a559e45bf0208091f8e5dd62a9117a3476  
4a1ac78da24e8c8efd625689c657a0c41b9013d36f221c  
005571b374b987c732e989567d2411bed8ba

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	12.04.2026 09:49	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	12.04.2026 09:49	Low	IP: 81.230.112.101

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed