Årsredovisning 2025

HSB Brf Fredhäll i Stockholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fredhäll i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-6305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Briljantsmycket 3	1931-10-01	1931
Briljantsmycket 4	1931-10-01	1931
Purpur 1	1931-10-01	1933
Purpur 2	1931-10-01	1933
Skogslandet 1	1931-10-01	1931
Skogslandet 2	1931-10-01	1932
Skogslandet 3	1931-10-01	1932
Totalt 7 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
48	lokaler (hyresrätt)	4 038
788	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 761
8	förråd	42
3	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	355
1	garageplatser	120
Totalt 850 objekt		**36 316**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 240 st 1 rok, 482 st 2 rok, 53 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Viktoria Lagerkvist	Ordförande	2025-05-28	
Viktoria Lagerkvist	Ledamot	2024-11-21	
Sarah Tegenfeldt	Ordförande	2023-08-21	2025-05-28
Lars Thörnquist	Ledamot	2025-05-28	
Joakim Vernersson	Ledamot	2025-08-21	
Fredrik Brorson	Ledamot	2021-09-21	2025-05-28
Jan Igerud	Ledamot	2024-11-21	
Isabel Stiehl	Ledamot	2022-12-20	2025-05-28
Fredrik Wahlund	Ledamot	2024-11-21	
Helen Adolfsson	Ledamot	2025-05-28	
Nicolette Lindgren	Ledamot	2025-05-28	
Selma Salkic	Ledamot	2023-11-30	2025-05-28
Emelie Gustafsson	Ledamot	2025-05-28	
Nima Pashai	Ledamot	2023-06-13	2025-05-28
Merve Suvakci	Ledamot	2024-05-20	2025-10-20
Henri Mäkelä	Suppleant	2023-11-30	
Elias Johansson	Suppleant	2024-11-21	2025-12-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viktoria Lagerkvist, ordförande, Fredrik Wahlund, vice ordförande, Jan Igerud, ledamot och Henri Mäkelä, suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Viktoria Lagerkvist, Fredrik Wahlund, Nicolette Lindgren och Emelie Gustafsson.

Revisorer har varit: Lars Sundelind med Östen Burman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Olov Richardsson, Ellen Axenborg och Jonathan Mokthar, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 5% procent från och med 1 januari 2025 och höjdes med 10 % från och med 1 januari 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-02.

Avgiftshöjning
Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 5 procent. Bakgrunden till beslutet att höja avgifterna var dels en ambition att öka föreningens sparande, dels för att täcka upp för ökande driftskostnader och kommande underhållsarbeten.

Varmvattenprojektet
Under 2025 har leverantören Energispar AB genomfört arbeten för att förbättra fastigheternas varmvattencirkulation (VVC). Förväntat resultat av projektet är snabb tillströmning av varmvatten för alla lägenheter samt lägre returvärmetemperaturer för systemet som helhet. En första injustering gjordes i slutet av 2025 men arbete i vissa lägenheter kvarstår att utföras under 2026. Därefter kan slutinjustering göras.

Vattenskador
Under året har föreningen drabbats av ett stort antal vattenskador, varav de flesta kommer av läckande radiatorer (element). Under våren genomfördes en inventering av samtliga radiatorer i samband med varmvattenprojektet. De radiatorer som identifierades som i behov av akut byte under inventeringen har till största del bytts ut under hösten. Även övriga läckande radiatorer byts löpande. Till följd av vattenskador orsakade av läckande radiatorer har gästlägenheten på Frödingsvägen 3 och gymmet varit avstängda under hösten 2025. Vattenskadorna har orsakat stora kostnader för föreningen och har inneburit hög arbetsbelastning för förvaltningen. Skadorna har givetvis också orsakat kostnader och stora besvär för de medlemmar som är direkt påverkade.

Radonmätning
Den radonmätning som genomfördes under december 2024-mars 2025 visade på godkända radonnivåer för alla lägenheter som omfattades av mätningen, med undantag för fyra lägenheter. Åtgärder har genomförts i de fyra lägenheterna och en ny mätning görs för dessa innan projektet avslutas.

Gymmet
Under våren har gymmet ljudisolerats och ett nytt serviceavtal för underhåll av gymmaskiner har tecknats. Städning av gymmet har också utökats till två gånger per vecka.

Problem med råttor
Föreningen upplevde ökade problem med råttor under våren 2025. Antalet giftstationer har därför utökats och ett antal andra åtgärder vidtagits för att komma till bukt med problemet. Bland annat har markhål fyllts igen och planteringar på våra innegårdar har tagits bort eller glesats ut.

Extrastämma
En extrastämma hölls den 29 juni 2025 med anledning av att motion om bygge av vindsaltan för lägenhet 1286 på Vitalisvägen 4 hänvisades åter till styrelsen av den ordinarie stämman. På extrastämman beslutades att bevilja tillstånd att bygga vindsaltanen under förutsättning att bostadsrättshavaren, innan bygget påbörjas, ingår särskilt avtal med föreningen avseende ansvars- och kostnadsfördelning. Bygget av altanen hade vid årsskiftet ännu ej påbörjats.

Elsäkerhet
Under 2025 har elsäkerheten i våra fastigheter besiktigats. Akuta brister har åtgärdats.

Cykelrensning
En rensning av samtliga cykelutrymmen genomfördes under hösten 2025.

Tvätt- och torkmaskiner
Maskinerna i föreningens tvättstugor börjar nå slutet av sin livslängd. Under hösten har som en kortsiktig åtgärd 10 maskiner bytts ut mot leasade maskiner från Podab. Under 2026 är ambitionen att samtliga maskiner byts ut.

Särskild besiktning av Briljantsmycket
En särskild besiktning av fastigheten Briljantsmycket (Vitalisvägen ojämna nummer) gjordes i september 2025. Besiktningen avsåg de renoveringar av fasad, tak och fönster som utfördes 2016–2018 vilka aldrig slutbesiktigades. Ett fåtal avvikelser identifierades och kommer att åtgärdas under 2026.

Kommersiella lokaler
Föreningen har ett stort antal kommersiella lokaler och styrelsen har under 2025 fortsatt arbeta för låga vakansnivåer och marknadsmässiga hyror. Under året har två lokaler hyrts ut till nya hyresgäster. Paloma Café har tagits över av nya ägare

och nu finns istället Klöver Bar och Café i lokalen.

Under året har också inventering för att identifiera utrymmen som kan hyras ut som förråd eller lokaler fortsatt med huset på Frödingsvägen. Arbetet kommer att fortsätta med övriga hus i föreningen under kommande år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1960-talet	Samtliga köksstammar byttes
1990-1992	Samtliga badrumsstammar byttes och samtliga badrum renoverades
1990-1992	Samtliga elledningar (stigarledningar) byttes ut med nya dragningar fram till lägenhet
1990-1992	Renovering av föreningens tvättstugor
2007	Installation av sopsug
2010	Högtrycksspolning av samtliga badrumsstammar
2010-2013	Relining av samtliga köksstammar
2013	Samtliga 27 portar i föreningen renoverades med nya portar och glassektioner
2016	Godkänd OVK för föreningens samtliga lägenheter
2016-2018	Renovering av balkonger 4 av 5 av föreningens hus (ej hus 4)
2016-2018	Renovering av fasaderna på samtliga av föreningens 5 hus
2016-2018	Renovering av fönstren på samtliga av föreningens 5 hus
2016-2018	Renovering av taken på samtliga av föreningens 5 hus
2018	Installation av nytt källsorteringssystem samt stängning av tidigare Miljörummet
2019	Renovering av föreningens 8 tvättstugor inkl. nya maskiner
2019-2020	Renovering av samtliga uteplatser
2020	Renovering av föreningslokalen Victoria, gym, bastu, arbetsplatser och mötesrum
2021	Stamspolning av samtliga stammar i hela föreningen
2022	Byte av passersystem i samtliga portar, passager och bokningssystem
2022	Injustering etapp 1 av 2 av samtliga element i föreningens 5 hus
2022	OVK för föreningens samtliga lägenheter
2022	Lackning av samtliga ekportar i föreningen
2023	Injustering etapp 2 av 2 av samtliga element i föreningens 5 hus
2024-2025	Ny ventilation tvättstugor
2025	Byte av STK-ventiler badrum

Utblick mot 2026
Flertalet större projekt är planerade för 2026:

- Radiatorer: Föreningen har de senaste åren haft en ökning av vattenskador orsakade av läckande radiatorer. Arbete för att byta ut samtliga radiatorer i föreningen kommer att påbörjas under 2026.
- Stamspolning av köks- och badrumsstammar i samtliga hus.
- Tvättstugan på Vitalisvägen: Problem med fukt och mögel åtgärdas genom ny dränering, sanering och invändig målning. Tvättstugan kommer att vara avstängd under en period.
- Nya tvättstugemaskiner: Under året planeras upphandling av en ny maskinpark till våra tvättstugor.
- Takunderhåll: Bättringsmålning av tak samt vissa reparationer. Färgflagor som lossnat från taken har noterats och åtgärdas.
- Relining av liggande stam: Samlingsledningen i betongplattan är original från 1930-talet och kommer att relinas.

- Modernisering av hiss (Rålambsvägen 46): Upphandling och arbete för modernisering av hissen sker under 2026.

Ny underhållsplan för föreningen färdigställs i början av 2026. Nedan plan avser bara nu planerade åtgärder. Föreningens fastigheter har ett stort underhållsbehov och flera större åtgärder kommer att utföras under de kommande 10-15 åren.

Årtal	Åtgärd
2026	Modernisering av hiss
2026	Relining av liggande stam betongplatta
2026	Dränering och åtgärder mot fukt och mögel, fristående tvättstugan Vitalisvägen 9
2026	Stamspolning
2026-2027	Byte av radiatorer
2027	Uppdatering av återstående gemensam belysning till LED

Drift 2025

Elförbrukning
Förbrukningen 2025 var totalt 410 729 kWh, vilket är en ökning på ca. 1,2% jämfört med 2024 (405 845 kWh).

Uppvärmning/fjärrvärme
Föreningens enskilt största kostnad är fjärrvärme. Förbrukningen fortsätter att minska och var under året 5 655 MWh. År 2024 var förbrukningen 6 029 MWh och under 2023 var den 6 339 MWh. Minskningen förklaras till största del av varmare utetemperaturer.

Vatten
Förbrukningen är i stort sett oförändrad mot föregående år med en förbrukning på 48 529 m³ under 2025.

Medlemsinformation

Under året har 129 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1031 och under året har det tillkommit 156 och avgått 157 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1030.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	265	184	80	191	193
Skuldsättning, kr/kvm	2 943	3 057	3 169	3 262	3 217
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 328	3 452	3 577	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	249	254	237	213	204
Årsavgifter, kr/kvm	814	771	675	643	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	73	66	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	967	929	909	790	730
Nettoomsättning, tkr	34 236	32 656	28 490	28 561	26 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	630	-2 297	269	565
Soliditet, %	33	32	31	32	31

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	1 143 784	0	0	1 143 784
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 100 589	0	0	13 100 589
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	38 845 437	0	1 241 707	40 087 144
S:a bundet eget kapital, kr	**53 089 810**	**0**	**1 241 707**	**54 331 517**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 706 002	630 006	-1 241 707	2 094 301
Årets resultat, kr	630 006	-630 006	92 979	92 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 336 008**	**0**	**-1 148 728**	**2 187 280**
S:a eget kapital, kr	**56 425 818**	**0**	**92 979**	**56 518 797**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 889 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 647 293

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 336 008
Årets resultat, kr	92 979
Reservation till underhållsfond, kr	-2 889 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 647 293
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 187 280**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 187 280**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	34 235 819	32 655 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	898 101	1 038 090
Summa Rörelseintäkter		**35 133 920**	**33 694 029**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 446 726	-21 828 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 156 940	-1 184 459
Personalkostnader	Not 6	-612 943	-581 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 882 806	-4 900 119
Summa Rörelsekostnader		**-32 099 415**	**-28 494 434**
Rörelseresultat		**3 034 504**	**5 199 595**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	60 737	113 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 002 262	-4 682 604
Summa Finansiella poster		**-2 941 525**	**-4 569 589**
Resultat efter finansiella poster		**92 979**	**630 006**
Resultat före skatt		**92 979**	**630 006**
Årets resultat		**92 979**	**630 006**

Dokument-ID 092221155557576071517 Signerat VL, JV, EG, LT, HA, JI, NL, FW, LS, WL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	156 815 769	161 457 474
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 115 062	1 037 412
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 314 169	825 091
Summa Materiella anläggningstillgångar		**162 245 000**	**163 319 978**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 800	1 800
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 800**	**1 800**
Summa Anläggningstillgångar		**162 246 800**	**163 321 778**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		142 904	120 192
Aktuell skattefordran		3 355	77 709
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 689 175	6 452 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 266 574	1 001 052
Summa Kortfristiga fordringar		**6 102 008**	**7 651 738**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 325 224	4 223 134
Summa Kassa och bank		**2 325 224**	**4 223 134**
Summa Omsättningstillgångar		**8 427 232**	**11 874 872**
Summa Tillgångar		**170 674 032**	**175 196 650**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 244 373	14 244 373
Fond för yttre underhåll		40 087 144	38 845 437
Summa Bundet eget kapital		**54 331 517**	**53 089 810**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 094 301	2 706 002
Årets resultat		92 979	630 006
Summa Fritt eget kapital		**2 187 280**	**3 336 008**
Summa Eget kapital		**56 518 797**	**56 425 818**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 055 000	29 219 900
Summa Långfristiga skulder		**16 055 000**	**29 219 900**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	90 819 414	81 654 514
Leverantörsskulder		1 455 741	2 927 649
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	939 239	886 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 885 840	4 081 859
Summa Kortfristiga skulder		**98 100 234**	**89 550 932**
Summa Skulder		**114 155 234**	**118 770 832**
Summa Eget kapital och skulder		**170 674 032**	**175 196 650**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 034 504	5 199 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 882 806	4 900 119
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 882 806**	**4 900 119**
Erhållen ränta	15 591	113 014
Erlagd ränta	-3 133 810	-4 598 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 799 091**	**5 614 179**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 411	5 818 372
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-484 050	-782 507
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-502 461**	**5 035 866**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 296 630**	**10 650 044**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 807 828	-472 903
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 807 828**	**-472 903**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	-4 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 000 000**	**-4 000 000**
Årets kassaflöde	**-3 511 198**	**6 177 141**
Likvida medel vid årets början	**10 458 060**	**4 280 918**
Likvida medel vid årets slut	**6 946 862**	**10 458 060**

Dokument-ID 092221155557576071517 Signerat VL, JV, EG, LT, HA, JI, NL, FW, LS, WL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.
Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 131 923	23 925 814
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	650 670	650 808
	Årsavgifter lokaler	350 304	333 624
	Hyror lokaler	6 329 418	6 229 357
	Hyror garage och parkeringsplatser	189 996	192 206
	Hyror förbrukningsbaserad	312 688	312 764
	Hyror övrigt	23 012	21 921
	Övriga primära intäkter	1 456 033	1 478 659
	Summa Bruttoomsättning	**34 444 044**	**33 145 153**
	Avgiftsbortfall	-29	0
	Hyresbortfall	-208 196	-489 215
	Summa	**-208 225**	**-489 215**
	Summa Nettoomsättning	**34 235 819**	**32 655 938**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	436 613	719 609
	Övriga sekundära intäkter	461 488	318 481
	Summa Övriga rörelseintäkter	**898 101**	**1 038 090**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 416 956	-3 962 455
	Snö och halk-bekämpning	-136 011	-229 966
	Reparationer	-2 104 971	-1 837 387
	Planerat underhåll	-1 647 293	-1 130 547
	Försäkringsskador	-3 430 985	-1 980 020
	El	-899 961	-830 444
	Uppvärmning	-6 586 422	-6 829 984
	Vatten	-1 556 504	-1 548 235
	Sophämtning	-480 640	-543 522
	Fastighetsförsäkring	-1 408 257	-1 371 799
	Kabel-TV och bredband	-766 220	-805 861
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 945 724	-1 871 370
	Omräkning skatt föregående år	0	1 126 653
	Övriga driftkostnader	-66 782	-13 338
	Summa Driftskostnader	**-25 446 726**	**-21 828 275**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-18 984
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 647	-128 628
	Administrationskostnader	-619 234	-561 622
	Extern revision	-56 250	-45 500
	Konsultkostnader	-9 975	-44 501
	Medlemsavgifter	-75 000	-73 784
	Föreningsverksamhet	-55 726	-37 252
	Övriga förvaltningskostnader	-285 108	-274 190
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 156 940**	**-1 184 459**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode föreningsvalda revisorer	-14 700	-14 325
	Arvoden styrelsen	-411 600	-401 103
	Arvoden valberedningen	-29 400	-28 650
	Sociala avgifter	-141 622	-137 504
	Utbildning, kurser och konferenser	-15 621	0
	Summa Personalkostnader	**-612 943**	**-581 582**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 161	1 511
	Ränteintäkter placeringar	45 147	48 612
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 430	62 892
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**60 737**	**113 014**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 001 359	-4 681 626
	Övriga räntekostnader	-904	-978
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 002 262**	**-4 682 604**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	231 399 585	231 399 585
	Ingående anskaffningsvärde mark	439 350	439 350
	Årets investeringar	318 750	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**232 157 685**	**231 838 935**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-70 381 461	-65 585 616
	Årets avskrivningar	-4 960 455	-4 795 845
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-75 341 916**	**-70 381 461**
	Utgående redovisat värde	**156 815 769**	**161 457 474**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	482 000 000	400 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 103 000	34 166 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	846 000 000	948 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	22 978 000	48 183 000
Summa	**1 383 081 000**	**1 430 349 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	142 717 428	142 717 428
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**142 717 428**	**142 717 428**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 664 317	2 664 317
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**2 664 317**	**2 664 317**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 626 905	-1 522 630
	Årets avskrivningar	-104 274	-104 274
	Korrigering avskrivningar	181 924	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 549 255**	**-1 626 904**
	Utgående redovisat värde	**1 115 062**	**1 037 413**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	825 091	352 188
	Årets investeringar	3 807 828	472 903
	Omklassificering till byggnad	-318 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**4 314 169**	**825 091**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 800	1 800
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 800**	**1 800**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 621 638	6 234 926
	Övriga fordringar	67 537	217 859
	Summa Övriga fordringar	**4 689 175**	**6 452 785**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	2 070 337	3 070 337
	Bankkonto 2	254 887	1 152 797
	Summa Kassa och bank	**2 325 224**	**4 223 134**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,25%	2026-02-28	44 900 000	0
Swedbank	2,75%	2028-02-25	18 525 000	2 470 000
Swedbank	2,22%	2026-02-28	14 229 514	1 530 000
Swedbank	2,56%	2026-11-25	29 219 900	0
			106 874 414	**4 000 000**

Långfristig del	16 055 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 470 000
Lån som ska konverteras inom ett år	88 349 414
Kortfristig del	90 819 414
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	16 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,25%	2026-02-28	44 900 000	0
Swedbank	2,75%	2028-02-25	18 525 000	2 470 000
Swedbank	2,22%	2026-02-28	14 229 514	1 530 000
Swedbank	2,56%	2026-11-25	29 219 900	0
			106 874 414	**4 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 470 000
Lån som ska konverteras inom ett år	88 349 414
Kortfristig del	90 819 414

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	407 373	357 960
Momsskuld	88 778	109 846
Inre fond	360 772	361 611
Övriga kortfristiga skulder	82 316	57 493
Summa Övriga skulder	**939 239**	**886 910**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 300 268	3 152 527
	Upplupna räntekostnader	236 940	368 487
	Övriga upplupna kostnader	1 348 633	560 845
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 885 840**	**4 081 859**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Styrelsen beslutade om årsredovisningens innehåll 2026-04-20.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Org.nr 702000-6305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholms 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Den förtroendevalda 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.

Dokument-ID 09222115557575520766 Signerat LS, WL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm för år 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Sundelind
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557575520766 Signerat LS, WL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fredhäll i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Viktoria Lagerkvist
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:24:26

Joakim Vernersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:22:45

Emelie Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:15:14

Lars Thörnquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:32:06

Helen Adolfsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:15:55

Jan Igerud
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:48:13

Nicolette Lindgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:13:01

Fredrik Wahlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:13:13

Lars Sundelind
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:20:59

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:12:15

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fredhäll i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Sundelind
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 14:10:48

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:12:07

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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