

# Årsredovisning

för

## Brf Freja 34

716421-1778

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Freja 34 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 6 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Mats Olof Westermark

Styrelsen för Brf Freja 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 september 2019.

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-27.

Föreningen äger fastigheten Heimdall 15, som består av 1 flerbostadshus. Fastigheten bebyggdes 1939. Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 946 kvm, varav 1 946 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök

11 st 2 rum och kök

2 st 4 rum och kök

1 st 6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2025 haft följande sammansättning:

Mats Westermark	Ordförande
Carl Lundsgård	Ledamot
Emma van der Meulen	Ledamot
Josefine Bergman Larsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Tomas Ericson, auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

Josefine Olsson, av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant.

### Valberedning

Svante Larsson  
Owe Linnér

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Den löpande förvaltningen har under året fungerat väl. I fastigheten har inga större underhållsarbeten genomförts under året. I slutet av året påbörjades upphandling av målning av fönster och balkongdörrar i hela huset. Arbetet är omfattande och planeras att genomföras under andra kvartalet 2026. Kostnaderna för våra lån har som en följd av stigande marknadsräntor varit i fokus de senaste åren. Samtliga lån, som tidigare var bundna, har i samband med omsättning nu lagts med rörlig ränta.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Nytt soprum	2024	Nytt soprum i källaren för att möjliggöra källsortering.
Lagning av skadad fasad	2022	Mindre skador på fasad på pl 6 och i gatuplanet har putsats om och målats
Ny torktumlare till tvättstugan	2022	
Målning av luckor mot gatan	2022	
Målning av tak mot gatan	2022	Taket mot gården ej i behov av underhåll
Underhåll av portar mot gata och gård	2022	Portarna har slipats och lackats om in- och utvändigt.
Installation av ny trätramp mot park	2020	
Installation av ny dörrautomatik	2020	
Rensning av ventiler för in- och utluft	2019	
Underhåll fjärrvärmesystemet	2019	
Renovering tvättstuga	2019	
Värmekabelanläggning och taksäkerhet	2019	
Ny hemsidesadress	2018	<a href="http://www.frejgatan34.se">www.frejgatan34.se</a>
Förbättring undercentralen	2018	Nytt expansionskärl med automatik.
Ombyggnad av hissen	2018	Ny självstängande tät innergrind.
Bredband	2018	Uppgraderad anslutning till samtliga lägenheter.
Ombyggnad soprum	2017	Ny hissanordning för sopkärl på hjul.
Portbelysning	2017	Renovering av portbelysningen.
Underhåll av fönster	2016	Målning av fönsterkarmar och balkongdörrar på norra fasaden.
Stamspolning	2016	
Underhåll av fönster	2015	Målning av fönsterkarmar på södra fasaden.
Hemsida	2014	Ny hemsida som återfinns på <a href="http://www.sbc.se/freja34">www.sbc.se/freja34</a> .
Renovering av trapphus	2013	Ommålning av väggar och tak i trapphuset. Dörrarna mot vädringsbalkongerna har målats om invändigt.
Installation av säkerhetsdörrar	2013	Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter.
Installation av bredbandsfiber	2013	Installation av Bredbandsfiber via Bredbandsbolaget.
Ny takarmatur i trapphuset och i entrén	2013	Nya takarmaturer i funkisstil har installerats i hela trapphuset.
Utvändigt underhåll av portarna	2012	Porten mot gatan och mot gården har slipats och lackats om utvändigt.
Installation av brandvarnare	2012	Brandvarnare har installerats i tvättstugan, pannrummet och källargångarna. Larm hörs via anläggning monterad på bottenplan i trapphuset.
Montering av snörasskydd	2012	Snörasskydd har monterats på taket mot gatan.
Målning av staketet	2011	Metallstaketet på gården har rostskyddsbehandlats och målats om.
Fasadrenovering	2006	Fasaden mot gatan har fått ny puts och målats i

		ny kulör. Fasaden mot gården är i bra skick och har endast målats om.
Installation av tryckstegringsanläggning	2006	Ny tryckstegringsanläggning installerad i källaren. Tappvattenflödena för samtliga lägenheter ligger därefter över Boverkets krav.
Målning i källaren & tvättstugan	2006	Golvet maskinlipat och ommålat. Tak, dörrar, väggar (exkl källarförråden) ommålade.
Målning fönster/balkongdörrar utvändigt	2006	Samtliga fönster och balkongdörrar mot gatan har målats om. Dropplistor har bytts ut vid behov. Inga åtgärder på fönster/balkongdörrar mot gården.
Renovering av balkonger	2006	Totalrenovering av samtliga balkonger. Nytt tätskikt och ny betongsula. Ny plåt till räcken som även ommålats. Nya kopparplåtar till balkongdörrarna.
Ny hissmaskin	2005	Ny hissmaskin installerad i källaren. Maskinrummet flyttas från vinden i samband med byggnation av 2 lägenheter.
Nytt plåttak	2005	Nytt plåttak i samband med byggnation av lägenheter på vinden.
Ny ventilationsanläggning	2005	Installation av nya 8 st nya takfläktar (Ziehl-EBM) inkl luftflödesmätningar och injusteringar av don i samtliga kanaler.
Nya elstigare	2004-2005	Nya elstigare till samtliga lägenheter, övergång till 3-fas, nya proppskåp i lägenheterna med automatsäkringar, byte till automatiska elmätare placerade i källaren.
Stambyte	2004-2005	Byte av samtliga stammar. Badrummen i samtliga lägenheter totalrenoverade.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (51) medlemmar.  
Under 2025 har 1 överlåtelser skett. Fem andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 827	1 722	1 568	1 378	1 279
Resultat efter finansiella poster	-114	-181	-75	-386	-293
Soliditet (%)	67,9	68,0	67,9	68,4	68,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	934	878	798	702	654
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 753	3 829	3 829	3 829	3 829
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 753	3 829	3 829	3 829	3 829
Sparande per kvm (kr/kvm)	158	189	139	95	29
Räntekänslighet (%)	4,0	4,4	4,8	5,5	5,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	317	308	289	259	231
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8	99,0	96,6	99,0	99,5

#### 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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Hushållsel ingår ej.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet

### Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen finansierar framtida ekonomiska åtaganden genom att höja årsavgifterna och/eller uppta nya lån.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 414 100	5 328 760	1 637 524	-5 809 430	-181 418	<b>16 389 536</b>
Disposition av föregående års resultat:			179 694	-361 112	181 418	<b>0</b>
					-113 502	<b>-113 502</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 414 100</b>	<b>5 328 760</b>	<b>1 817 218</b>	<b>-6 170 542</b>	<b>-113 502</b>	<b>16 276 034</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 170 542
årets förlust	-113 502
	<b>-6 284 044</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	209 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-23 375
i ny räkning överföres	-6 469 669
	<b>-6 284 044</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 827 374	1 722 458
Övriga rörelseintäkter	3	13 081	14 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 840 455</b>	<b>1 737 338</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 051 126	-1 222 819
Övriga externa kostnader	5	-127 485	-161 271
Personalkostnader	6	-186 176	-36 103
Avskrivningar		-397 483	-378 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 762 270</b>	<b>-1 798 699</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>78 185</b>	<b>-61 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 268	6 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 955	-126 978
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 687</b>	<b>-120 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 502</b>	<b>-181 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-113 502</b>	<b>-181 418</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 464 980	22 852 994
Inventarier, verktyg och installationer	8	18 938	28 407
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 483 918</b>	<b>22 881 401</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 483 918</b>	<b>22 881 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 153 965	911 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 628	86 992
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 241 593</b>	<b>998 484</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		251 506	236 909
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>251 506</b>	<b>236 909</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 493 099</b>	<b>1 235 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 977 017</b>	<b>24 116 794</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		20 742 860	20 742 860
Fond för yttre underhåll		1 817 218	1 637 524
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 560 078</b>	<b>22 380 384</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 170 542	-5 809 430
Årets resultat		-113 502	-181 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 284 044</b>	<b>-5 990 848</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 276 034</b>	<b>16 389 536</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 302 750	7 451 750
Leverantörsskulder		101 891	78 585
Skatteskulder		8 281	6 056
Övriga skulder		34 803	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	253 258	190 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 700 983</b>	<b>7 727 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 977 017</b>	<b>24 116 794</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-113 502	-181 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	397 483	378 506
Förändring skatteskuld/fordran	2 225	4 973

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

286 206                      202 061

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-1 227	105
Förändring av kortfristiga skulder	120 501	-92 994

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

405 480                      109 172

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-455 444
--	---	----------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0                              -455 444

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-149 000	0
---	----------	---

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-149 000                      0

### Årets kassaflöde

256 480                      -346 272

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 098 204	1 444 476
--	-----------	-----------

### Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 354 684                      1 098 204

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Ventilation	35 år
Stambyte	40 år
Fasad	40 år
Tak	40 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 817 860	1 707 687
Hyror förråd	5 000	6 000
Avgift andrahandsupplåtelse	4 410	8 595
Betalningspåminnelse	120	180
Öresutjämning	-16	-4
	<b>1 827 374</b>	<b>1 722 458</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	13 080	2 100
Försäkringsersättningar	0	12 780
	<b>13 080</b>	<b>14 880</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	38 302	37 622
Städkostnader	35 475	41 553
Hyra av entrémattor	15 268	16 320
Serviceavtal	16 877	12 918
Hisservice/besiktning	3 704	8 750
Reparationer	49 298	24 344
Hissreparationer	8 830	19 235
Trädgård och utemiljö	0	40 256
Planerat underhåll	23 375	170 306
Fastighetsel	64 103	69 712
Uppvärmning	451 345	437 205
Vatten och avlopp	101 389	92 381
Avfallshantering	38 868	45 318
Försäkringskostnader	82 737	80 642
Kabel-tv	12 636	12 444
Bredband	46 671	50 729
Fastighetsavgift	62 064	58 680
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	184	1 160
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	3 244
	<b>1 051 126</b>	<b>1 222 819</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysning	2 825	5 450
Hemsida	4 944	274
Porto	3 600	3 432
Föreningsgemensamma kostnader	0	9 934
Revisionsarvode	20 775	20 263
Ekonomisk förvaltning	56 791	61 951
Bankkostnader	3 160	3 060
Konsultarvoden	22 261	14 063
Juridisk konsultation	0	-5 668
Underhållsplan	0	1 792
Övriga poster	9 653	10 165
Tekn. förvaltning grundavtal	3 476	36 555
	<b>127 485</b>	<b>161 271</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode *	141 666	28 333
Sociala avgifter	44 510	7 770
	<b>186 176</b>	<b>36 103</b>

\* Arvodesutbetalningen som gjordes 2025 avsåg 56 666 kr för 2024. Arvodet för 2025 uppgick till 85 000 kr.

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 622 001	23 166 557
Inköp	0	455 444
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 622 001</b>	<b>23 622 001</b>
Ingående avskrivningar	-6 349 007	-5 979 970
Årets avskrivningar	-388 014	-369 037
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 737 021</b>	<b>-6 349 007</b>
Redovisat värde mark	5 580 000	5 580 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>5 580 000</b>	<b>5 580 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 464 980</b>	<b>22 852 994</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	63 000 000
	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 148	184 148
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 148</b>	<b>184 148</b>
Ingående avskrivningar	-155 741	-146 272
Årets avskrivningar	-9 469	-9 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-165 210</b>	<b>-155 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 938</b>	<b>28 407</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 787	50 196
Avräkningskonto förvaltare	1 103 178	861 296
	<b>1 153 965</b>	<b>911 492</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2025-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2024-12-31</b>
SEB	2,80	2026-02-28	2 846 750	2 846 750
SEB	2,82	2026-06-28	2 250 000	2 250 000
SEB	2,82	2026-09-28	700 000	700 000
SEB	2,79	2026-10-28	1 100 000	1 100 000
SEB	2,81	2026-11-28	406 000	555 000
			<b>7 302 750</b>	<b>7 451 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 302 750	-7 451 750

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader	6 984	5 806
Fastighetsel	0	12 500
Fjärrvärme	61 446	61 370
Avfall	6 191	7 293
Vatten- och avlopp	16 942	15 360
Förutbetalda avgifter och hyror	152 532	67 725
Ekonomisk förvaltning	0	4 378
Städ	0	3 225
Mattor	0	1 278
Hissbesiktningar	0	1 638
Nira Rörteknik	0	10 292
Reparationer	3 244	0
El	5 919	0
	<b>253 258</b>	<b>190 865</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 787 000	9 787 000
	<b>9 787 000</b>	<b>9 787 000</b>

Årsredovisningen har beslutats 7 april 2026.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Westermark  
Ordförande

Carl Lundsgård

Emma van der Meulen

Josefine Bergman Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson  
Inträdande revisorssuppleant  
BOREV Revision AB






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Freja\_34.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-12 18:44:15

Dokumentet är undertecknat av:

 Carl Oscar Astvik (19830523XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 16:48:18
 EMMA VAN DER MEULEN (19971013XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 16:48:16
 Josefine Maria A Bergman Larsson (19970108XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-10 09:27:35
 Mats Olof Westermark (19710319XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 17:02:05
 Maria Josefine Olsson (19880129XXXX) Revisor	2026-04-12 18:44:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Freja\_34.pdf (7989417 byte)

11536E13CC3FF8E6C0F72382E857EE1908AA242E91170A179A0F5ED682C4288BF9958750F40C092646EE  
D04354E1501E46BDECB9BA139824C5B695AC662931A5

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freja 34, org.nr 716421-1778

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freja 34 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 Freja 34 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Josefine Olsson  
Revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-12 18:46:07

Dokumentet är undertecknat av:

 Maria Josefine Olsson (19880129XXXX) Revisor

2026-04-12 18:46:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (343028 byte)

3E9E7EEC66A38A8446F7EE260631331DE7D5D7148DA479B682E6BDC61CCC4542026B650705620D585D3A  
2BEDE1B5D721F94A3FBE3C2C589468A79780D876BE83

<https://esign.summera.support/verify>