

Årsredovisning 2025

Brf Frejgatan 4

769621-9786



Välkommen till årsredovisningen för Brf Frejgatan 4

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-13 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beckasinen 15	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 667 kvm och 1 lokal om 84 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 751 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jenny Emma Caroline Oscarsson	Ordförande
Andréas Bengtsson	Styrelseledamot
Charlie Johannes Torstensson (avgått)	Styrelseledamot
Christofer Erik Söderström (flyttat och avgått)	Styrelseledamot
Hannah Erika Louise Petrini	Styrelseledamot
Masod Inal	Styrelseledamot
Wilhelm Christensson	Kassör
Maria Eleonora Häagg	Suppleant
Ninni Preeprakhon	Suppleant

Valberedning

Gabriella Ståhl
Eric Hermelin

Firmateckning

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

Revisorer

Eva Stein Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

2008	●	Stambyte
2009-2011	●	Byggnation av tre bostadslägenheter i tidigare använt vindsutrymme
2011	●	Renovering av samtliga fönster Ommålning av fasaden
2012	●	Radonmätning
2017	●	OVK Tätsiktsarbete gård
2019	●	Målning av samtliga fönster
2020	●	Stamspolning
2021	●	Bjälkprovtagning på innergården
2022	●	Bjälkprovtagning på innergården Automatik på gårdsport Kodlås på gatuhusentré
2023	●	Installation av fiber
2023-2024	●	Innergårdsrenovering
2025	●	OVK

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Dörrautomatik och lås	Surbrunns låssmed AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Fastighetsskötsel	Bewe AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Brandkontoret
Hiss - besiktningar	Hissbesiktningar AB
Hiss - underhåll	St Eriks Hiss
Snöskottning	Dimson AB
Städ	City Städservice Sverige AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens nettoomsättning ökade under året till SEK 1 721k (1 691k).

Föreningens rörelsekostnader minskade väsentligt under året från SEK 2 656k till SEK 1 585k, vilket huvudsakligen förklaras av att föregående år belastades av omfattande kostnader relaterade till innergårdsrenoveringen som inte återkommit under 2025.

Kostnader för planerat underhåll uppgick till SEK 0 under året (961k), vilket är den enskilt största förklaringen till förbättringen.

Kostnaden för reparationer minskade från SEK 80k till cirka SEK 9k, vilket reflekterar ett år utan större underhållsbehov.

Juridiska kostnader under 2025 uppgick till cirka SEK 73k och avser en tvist med huvudleverantören till tidigare genomförd innergårdsrenovering. Tvisten rör skador som uppkommit i vissa lägenheters badrum i samband med leverantörens arbete i innergården. Kostnaderna är av engångskaraktär och en del av dessa väntas återfås genom föreningens försäkring.

Föreningens räntekostnader minskade från SEK 772k till SEK 505k, vilket beror på en lägre genomsnittlig ränta under året (4,29% till 2,80%). Under året har föreningens lån strukturerats om, varvid en större del av lånen nu redovisas som långfristiga. Per balansdagen uppgick föreningens totala skuldsättning till SEK 18,0m, oförändrat jämfört med föregående år, och genomsnittlig ränta till 2.62%.

Årets resultat uppgick till SEK -264k (-1 628k). Exklusive avskrivningar, vilka inte har en kassapåverkande effekt, uppgick resultatet till cirka SEK +205k.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till cirka SEK 192k (-1 423k), vilket innebär en tydlig förbättring jämfört med föregående år och reflekterar att föreningen återgått till en mer normaliserad kostnadsnivå efter tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 721 033	1 691 496	1 378 605	1 288 638
Resultat efter fin. poster	-263 859	-1 627 578	-4 615 575	-366 843
Soliditet (%)	83	83	83	87
Yttre fond	400 000	400 000	2 088 531	1 844 131
Taxeringsvärde	102 798 000	101 609 000	101 609 000	101 609 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	827	689	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	81,5	82,8	80,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 792	10 792	10 792	8 398
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 275	10 275	10 275	7 995
Sparande / kvm totalyta, kr	117	-113	-99	146
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	21	30	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	235	231	200	183
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	24	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	290	282	254	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	4,29	3,57	1,06
Räntekänslighet (%)	12,88	13,05	15,67	13,46

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

Föreningens resultat för 2025 uppgick till SEK -264k. Exklusive avskrivningar, vilka inte har en kassapåverkande effekt, uppgick resultatet till cirka SEK +205k.

Föregående år belastades av väsentliga engångskostnader relaterade till innergårdrenovering, fiberinstallation samt juridiska kostnader. Under 2025 har inga motsvarande större engångskostnader förekommit, med undantag för juridiska kostnader av engångskaraktär i begränsad omfattning. Detta förklarar den förbättrade resultatutvecklingen.

Föreningen har under året genererat ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om cirka SEK 190k. Mot bakgrund av

stabila intäkter och lägre räntekostnader bedömer styrelsen att föreningen har god förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	81 717 364	-	-	81 717 364
Upplåtelseavgifter	17 942 000	-	-	17 942 000
Fond, yttre underhåll	400 000	-	-	400 000
Balanserat resultat	-8 725 152	-1 627 578	-	-10 352 730
Årets resultat	-1 627 578	1 627 578	-263 859	-263 859
Eget kapital	89 706 634	0	-263 859	89 442 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 352 730
Årets resultat	-263 859
Totalt	-10 616 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Balanseras i ny räkning	-11 016 589
	-10 616 589

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 721 033	1 691 496
Övriga rörelseintäkter	3	396	2
Summa rörelseintäkter		1 721 429	1 691 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-907 143	-1 873 783
Övriga externa kostnader	9	-208 482	-313 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 272	-469 272
Summa rörelsekostnader		-1 584 897	-2 656 287
RÖRELSERESULTAT		136 532	-964 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104 126	109 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-504 517	-772 250
Summa finansiella poster		-400 391	-662 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-263 859	-1 627 578
ÅRETS RESULTAT		-263 859	-1 627 578

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	107 228 216	107 689 736
Maskiner och inventarier	12	10 972	18 724
Summa materiella anläggningstillgångar		107 239 188	107 708 460
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 239 188	107 708 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 246	30 583
Övriga fordringar	13	735 609	469 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 404	50 697
Summa kortfristiga fordringar		781 259	550 287
Kassa och bank			
Kassa och bank		55 432	54 273
Summa kassa och bank		55 432	54 273
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		836 691	604 561
SUMMA TILLGÅNGAR		108 075 879	108 313 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 659 364	99 659 364
Fond för yttre underhåll		400 000	400 000
Summa bundet eget kapital		100 059 364	100 059 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 352 730	-8 725 152
Årets resultat		-263 859	-1 627 578
Summa fritt eget kapital		-10 616 589	-10 352 730
SUMMA EGET KAPITAL		89 442 775	89 706 634
Avsättningar			
Avsättningar		163 200	148 800
Summa avsättningar		163 200	148 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 991 000	0
Summa långfristiga skulder		10 991 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 000 000	17 991 000
Leverantörsskulder		238 929	226 534
Skatteskulder		5 576	7 380
Övriga kortfristiga skulder		1 216	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	233 183	232 672
Summa kortfristiga skulder		7 478 904	18 457 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 075 879	108 313 020

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 532	-964 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	469 272	469 272
	605 804	-495 517
Erhållen ränta	2 429	10 096
Erlagd ränta	-508 836	-781 141
Erhållen utdelning	101 697	99 365
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	201 094	-1 167 197
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 970	-32 841
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 637	-222 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 761	-1 422 996
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 400	14 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 400	14 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	206 161	-1 408 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	521 857	1 930 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	728 017	521 857

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Frejgatan 4 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 kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,67 %
Fastighetsförbättringar	0,67 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 323 600	1 305 219
Hysesintäkter, lokaler	265 194	257 748
Kabel-TV/Bredband	78 948	79 620
Intäktsreduktion	0	-3 969
Övriga intäkter	53 291	52 878
Summa	1 721 033	1 691 496

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	2
Övriga intäkter	400	0
Summa	396	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	32 664	40 050
Städning	50 677	47 567
Besiktning och service	40 925	36 701
Trädgårdsarbete	30 545	0
Snöskottning	11 799	6 570
Övrigt	0	20
Summa	166 610	130 908

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 586	1 441
Bostäder	0	8 432
Bostäder VVS	306	3 208
Tvättstuga	1 667	307
Källarutrymmen	0	2 025
Dörrar och lås/porttele	0	21 606
VA	0	307
El	0	5 614
Hissar	3 671	37 006
Summa	9 230	79 945

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Kabel-tv/bredband	0	144 375
Gård/markytor	0	816 742
Summa	0	961 117

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	36 907	36 945
Uppvärmning	411 697	404 480
Vatten	58 754	51 611
Sophämtning	43 320	38 268
Summa	550 678	531 304

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 898	22 847
Kabel-TV	24 020	23 896
Bredband	49 559	45 516
Fastighetsskatt	83 148	78 250
Summa	180 625	170 509

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 529	18 289
Övriga förvaltningskostnader	61 953	44 389
Juridiska kostnader	72 650	180 312
Revisionsarvoden	13 750	13 750
Ekonomisk förvaltning	58 600	56 492
Summa	208 482	313 232

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	504 484	772 250
Övriga räntekostnader	33	0
Summa	504 517	772 250

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	113 647 203	113 647 203
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 647 203	113 647 203
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 957 467	-5 495 947
Årets avskrivning	-461 520	-461 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 418 987	-5 957 467
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 228 216	107 689 736
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 764 000</i>	<i>44 764 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 708 000	46 438 000
Taxeringsvärde mark	51 090 000	55 171 000
Summa	102 798 000	101 609 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 781	67 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 781	67 781
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-49 057	-41 305
Årets avskrivning	-7 752	-7 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 809	-49 057
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 972	18 724

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 494	1 424
Övriga fordringar	60 000	0
Nabo Klientmedelskonto	358 204	305 473
Borgo	314 381	162 110
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 530	0
Summa	735 609	469 007

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 256	10 509
Fastighetsskötsel	4 326	8 392
Försäkringspremier	5 219	5 013
Kabel-TV	2 035	6 005
Bredband	4 125	4 134
Förvaltning	16 443	16 644
Summa	41 404	50 697

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-01-28	2,27 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2026-01-28	2,27 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2027-11-28	2,66 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2028-03-28	3,05 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2027-10-28	2,53 %	1 791 000	1 791 000
SEB	2028-03-28	3,05 %	1 100 000	1 100 000
SEB	2028-03-28	3,05 %	1 100 000	1 100 000
Summa			17 991 000	17 991 000
Varav kortfristig del			7 000 000	17 991 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 991 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 220	6 378
El	3 200	3 191
Uppvärmning	54 864	53 234
Utgiftsräntor	15 506	19 825
Vatten	9 816	8 611
Förutbetalda avgifter/hyror	142 577	141 433
Summa	233 183	232 672

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång byggt extra källarförråd. Dessa förväntas generera ökade intäkter i framtiden.

Föreningens hyresgäst har sagt upp avtalet då lokalen inte längre passar deras behov. Hyrestgäst till lokalen avses ersättas så snart som möjligt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-03.

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

Stockholm

Jenny Emma Caroline Oscarsson
Ordförande

Wilhelm Christensson
Kassör

Andréas Bengtsson
Styrelseledamot

Hannah Erika Louise Petrini
Styrelseledamot

Masod Inal
Styrelseledamot

Maria Eleonora Häägg
Suppleant

Ninni Preeprakhon
Suppleant

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

Eva Stein
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 22:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2026 11:05

DOCUMENT ID:

HJQ2_0D6xzx

ENVELOPE ID:

Sye3_CwaeMx-HJQ2_0D6xzx

DOCUMENT NAME:

Brf Frejgatan 4, 769621-9786 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

685419a4d9192eb706603a508bc77229b144c570a2171
5c44339a70c57e616c0bdca37e9acd36881d33ff583997
f6cd690871fbbf73479d59ded21a8b5636abc

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. WILHELM CHRISTENSSON N wilhelm.christensson@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 11:17 03.06.2026 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 80.169.182.225
2. Ninni Preeprakhon ninni.s.preeprakhon@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 12:36 03.06.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.234
3. JENNY EMMA CAROLINE OSCARSSON caroline.oscarsson@nord-ea.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 13:21 03.06.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.34
4. Andréas Solheim andreas@bbandm.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 14:00 03.06.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.200
5. MASOD INAL masod_inal@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 14:56 03.06.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47
6. MARIA ELEONORA HÄÄGG G mariahaagg@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 16:38 03.06.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.81
7. Hannah Erika Louise Petrinii hannahpetrinii@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 22:35 03.06.2026 22:34	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.125
8. EVA STEIN eva@steinkonsult.se	 Signed Authenticated	03.06.2026 22:47 03.06.2026 22:35	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.165.109

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

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 Brf Frejgatan 4

Org.nr 769621-9786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Frejgatan 4** 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

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 **Brf Frejgatan 4** för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget

till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

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.

Stockholm dag för digital signering

Eva Stein
Revisor



HJZ3uAPTxfG-H1n_Avaxzl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 22:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2026 11:05

DOCUMENT ID:

H1n_Avaxzl

ENVELOPE ID:

HJZ3uAPTxfG-H1n_Avaxzl

DOCUMENT NAME:

mall revisionsberättelse brf.pdf

1 page

SHA-512:

3a20659f500693d86a172512b0f6b54417d165f75f1778
23759cfba3f2d62176495d355d581b8a97ee75b33504ffc
6832e2faef40a389d57d2a6a581b972b24b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA STEIN	Signed	03.06.2026 22:45	eID	Swedish BankID
eva@steinkonsult.se	Authenticated	03.06.2026 22:44	Low	IP: 81.237.165.109

* 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