

Brf Hemfrid 15



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Hemfrid 15

769604-3400

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Hemfrid 15 (769604-3400) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hemmet 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Fridhemsgatan 15 / Fridhemsplan 23.

Hemmet 8 byggdes år 1938.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2045-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	Lägenheter, bostadsrätt	2 160
3	Lokaler, hyresrätt	372

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar i form av en gästlägenhet som föreningens medlemmar kan hyra och en takterrass att boka.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-20. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Stenström Anders	Ordförande
Nyberg Simon	Kassör
Goksör Joakim	Ledamot
Andersson Tommy	Ledamot
Constantin-Toye Nathalie	Ledamot
Angelmo John	Ledamot
Bossius Maria	Suppleant
Moberg Isabel	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nyberg Simon.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Toresson Revision med Camilla Lindstaf som revisor.

Valberedningen har utgjorts av Lovisa Torstensson och Björn Lundén.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Uppgradering av ventilation av hyreslokal
2025	OVK ombesiktning genomförd med resultatet lgh godtagbar och lokal pågående
2024	Genomförd stamspolning av lägenheter och lokaler.
2024	OVK genomförd men ej godkänd.
2024	Ny hemsida
2022	Renovering tvättstuga
2022	Byte av stammar källarutrymme och lokaler.
2019	Utbyte av undercentral
2018	Underhåll av träpartier mot Fridhemsgatan
2017	Radonmätning där uppmätta värden är klart under gällande gränsvärde
2017	Nytt yttertak
2017	Renovering av balkonger
2017	Puts- och målningsarbete av fasad
2017	Nya fönster
2017	Ny entrédörr
2016	Energirådgivning
2016	Besiktning och filmning av avloppsledningar i källare. Byte av delar av rören.
2016	Besiktning gasledningar
2016	OVK
2015-2016	Fönsterbyte lokaler
2014	Nya termostater
2013	Nytt golv gästlägenhet
2013	Korgkabel hiss
2012	Ny elkabel till hiss
2011	Ny entrédörr till hyreslokal
2010	Nya förråd på vinden och nytt cykelrum i entrén.
2009	Stambyte
2008	Renovering tvättstuga
2007	Nya ytterdörrar till samtliga lägenheter bytta till Daloc säkerhetsdörrar

2007	Nya postfack
2007	Nyinstallation hiss
2006	Elstambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-07-01 med 8 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 st. Under året har 13 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Föreningen har tagit ett lån på 175 000 kr med en amorteringstid på 2 år för att finansiera uppdateringen av ventilationen i en av hyreslokalerna.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Städning	Maries Puts & Städ
Internetleverantör	Obenetwork
TV	Tele 2
Systematiskt Brandskyddsarbete	Fastighetsägarna Service Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman den 20 maj 2025 valdes en ny styrelse med Anders Stenström som ordförande. Under hösten gjordes även ett byte av kassör inom styrelsen.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten 2024 och åtgärdsarbete pågick under hela 2025. Anmärkningar i medlemmarnas lägenheter åtgärdades löpande och var avklarade vid utgången av sommaren. En av föreningens hyreslokaler saknade godkänd ventilation för den verksamhet som bedrivs där. Styrelsen upphandlade och finansierade ett nytt ventilationssystem för lokalen till en kostnad av 175 000 kronor via ett kortfristigt lån, som hyresgästen återbetalar genom ett hyrespåslag under 24 månader. Installationen genomfördes i december.

En hyresgäst i föreningens kommersiella lokal betalade varken avtalad depositionsavgift eller löpande hyror under 2025. Trots inkassokrav och upprepade förlikningsförsök reglerades skulden inte, och styrelsen lämnade under hösten in en stämningsansökan i Stockholms tingsrätt. Vid årets slut uppgick den obetalda skulden till ca 593 000 kronor. Föreningen bedöms ha goda utsikter att vinna tvisten enligt anlitad jurist.

Föreningens lån om totalt drygt 11 miljoner kronor lades om under hösten med rörlig ränta. Utöver detta togs ett nytt lån på 175 000 kronor för finansiering av ventilationsinstallationen i hyreslokalen.

Styrelsen beslutade i maj att höja månadsavgifterna med 8 procent från och med den 1 juli 2025, mot bakgrund av ökade driftskostnader och tidigare intäktsbortfall till följd av en hyresgästs konkurs.

En tidigare hyresgäst gick i konkurs 2024 med en utestående hyresskuld till föreningen. Under 2025 godkände Skatteverket föreningens begäran om återbetalning av felaktigt inbetald moms kopplad till de obetalda hyrorna, vilket resulterade i en återbetalning om 56 000 kronor.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 794	2 182	2 393	2 248
Resultat efter fin.poster (tkr)	-902	-1 847	-620	-612
Soliditet (%)	75,9%	75,7%	77,7%	76,4%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	657	632	627	613
Skuldsättning per totalyta (kr)	4 500	4 455	4 444	4 757
Skuldsättning per brf yta (kr)	5 275	5 222	5 250	5 620
Sparande per kvm totalyta (kr)	97	-192	127	206
Räntekänslighet (%)	8%	8%	8%	9%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	288	268	250	211
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	50	62	56	59

Upplysning vid förlust

Årets förlust är driven av avskrivningarna (likt tidigare år), uteblivna intäkter och kundförlust pga konkurs av en hyresgäst , kostnader relaterade till konkursen, juridiska kostnader relaterade till tvisten mot en medlem som föreningen fick rätt i. Dessa kostnader och uteblivna intäkter är att betrakta som engångskaraktär och ej återkommande rensat för dem är resultatet positivt dvs det operativa resultatet och kassaflödet är positivt vilket innebär att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska antaganden.

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fond för badrum</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	22 878 684	26 228 073	3 138 130		-10 700 544	-1 846 994	39 697 349
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			81 759		-81 759		
Balanseras i ny räkning					-1 846 995	1 846 994	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-901 882	-901 882
Belopp vid årets utgång	22 878 684	26 228 073	3 219 889		-12 629 298	-901 882	38 795 467
Totalt bundet eget kapital				Totalt fritt eget kapital			
52 326 646				-13 531 180			

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 629 298
Årets resultat	<u>-901 881</u>
Totalt	-13 531 179

Avsättning till yttre fond	318 348
Uttag ur yttre fond	-223 289
Balanseras i ny räkning	<u>-13 626 238</u>
Summa	-13 531 179

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 794 493	2 181 514
Övriga rörelseintäkter		64 123	5 829
Summa rörelseintäkter		2 858 616	2 187 343
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 879 900	-2 114 412
Övriga externa kostnader	4	-485 834	-484 472
Personalkostnader	5	-154 550	-150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-923 870	-923 870
Rörelseresultat		-585 538	-1 486 018
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 673	13 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 017	-374 246
Resultat efter finansiella poster		-901 882	-1 846 994
Resultat före skatt		-901 882	-1 846 994
Årets resultat		-901 882	-1 846 994

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 000 712	50 924 583
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier installationer	7	0	0
		<u>50 000 712</u>	<u>50 924 583</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 003 512</u>	<u>50 927 383</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	543 720
Aktuell skattefordran		13 618	17 731
Övriga fordringar	8	753 849	594 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	212 432	55 124
		<u>979 899</u>	<u>1 211 291</u>
Kassa och bank	10	128 022	304 015
Summa omsättningstillgångar		<u>1 107 921</u>	<u>1 515 306</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 111 433</u>	<u>52 442 689</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 106 757	49 106 757
Fond för yttre underhåll		3 219 889	3 138 130
		52 326 646	52 244 887
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 629 298	-10 700 544
Årets resultat		-901 882	-1 846 994
		-13 531 180	-12 547 538
Summa eget kapital		38 795 466	39 697 349
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	2 820 000
		0	2 820 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	11 395 000	8 460 000
Leverantörsskulder		353 516	171 124
Övriga kortfristiga skulder	12	11 948	40 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	555 503	1 253 574
Summa kortfristiga skulder		12 315 967	9 925 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 111 433	52 442 689

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-585 537	-1 486 019
Avskrivningar		923 870	923 870
Räntekostnader, ränteintäkter		-316 345	-360 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 988	-923 125
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		543 720	44 108
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-38 333	-299 754
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		182 393	69 884
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-726 766	781 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 998	-327 021
Investeringsverksamheten			
Borttag (kostnadsfört) del av pågående arbete		0	40 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	40 795
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		175 000	
Amortering lån		-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		115 000	-60 000
Årets kassaflöde		98 002	-346 226
Likvida medel vid årets början		631 743	977 969
Likvida medel vid årets slut		729 745	631 743

Kommentar

I balansräkningen har klientmedelskontot klassificerats som övrig fordran

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Värmecentral 25 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter

individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 419 444	1 364 673
Hyror	1 319 570	784 273
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 604	9 264
Övernattningslägenhet	26 875	23 304
Summa	2 794 493	2 181 514

Kommentar

I årsavgifterna ingår värme, vatten, internet (fiber) och kabel-tv (basutbud)

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	62 599	35 079
Städning	61 987	85 748
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 395	27 055
Trädgårdsskötsel	0	18 194
Snöröjning	7 277	14 555
Reparationer	44 655	80 533
El	91 325	84 129
Uppvärmning	513 658	470 372
Vatten	124 149	125 129
Sophämtning	144 571	203 974
Försäkringspremie	54 390	49 251
Fastighetsavgift bostäder	81 028	76 610
Fastighetsskatt lokaler	93 850	121 160
Övriga fastighetskostnader	8 122	10 175
Kabel-tv/Bredband/IT	108 971	159 456
Förvaltningsarvode ekonomi	62 419	60 645
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	33 443	7 488
Panter och överlåtelser	40 075	11 269
Teknisk förvaltning utöver avtal	0	29 243
Juridiska åtgärder	93 628	199 622
Övriga externa tjänster	8 069	8 136
	1 656 611	1 877 823
Underhåll		
VA/Sanitet	0	116 595
Ventilation	223 289	24 994
Stambyte	0	95 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 879 900	2 114 412

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Porto / Telefon/dataprogram	7 750	3 962
Lokalhyra	969	0
Konsultarvode	0	12 248
Konstaterade kundförluster	456 981	443 262
Besiktnings- och utredningskostnader	0	4 866
Revisionarvode	20 134	20 134
Summa	485 834	484 472

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala kostnader	36 950	36 007
	154 550	150 607

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 639 088	27 639 088
-Ombyggnad	22 856 927	22 856 927
-Mark	14 581 574	14 581 574
	65 077 589	65 077 589
 -Vid årets början	 -14 153 006	 -13 229 136
-Årets avskrivning enligt plan	-923 870	-923 870
	-15 076 876	-14 153 006
 <i>Redovisat värde vid årets slut</i>	 50 000 713	 50 924 583
 Taxeringsvärde		
Byggnader	38 600 000	33 916 000
Mark	62 785 000	72 200 000
	101 385 000	106 116 000
 Bostäder	 92 000 000	 94 000 000
Lokaler	9 385 000	12 116 000
	101 385 000	106 116 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	152 626	152 626
	152 626	152 626
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-152 626	-152 626
	-152 626	-152 626
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51 602	47 548
Momsfordran	100 524	219 439
Klientmedelskonto fastighetsägarna	601 723	327 729
Redovisat värde vid årets slut	753 849	594 716

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	212 432	55 124
	212 432	55 124

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
E-kapitalkonto Handelsbanken	40 541	40 541
Checkkonto Handelsbanken	40 173	216 260
Förmånskonto Nordea	47 308	47 214
	128 022	304 015

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2024-12-31</i>
Nordea Hypotek AB	2026-02-19	2,440%	175 000		0
Nordea Hypotek AB	2026-10-30	2,424%	3 900 000		3 900 000
Nordea Hypotek AB	2026-11-18	2,560%	2 820 000		2 820 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-03	2,363%	4 500 000	-60 000	4 560 000
			11 395 000	-60 000	11 280 000
Kortfristig del av låneskuld			-11 395 000		-8 460 000
			0		2 820 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2026 redovisas som kortfristiga.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	-16 252	0
Skatteskulder	0	12 442
Hysesdepositioner	28 200	28 200
	<u>11 948</u>	<u>40 642</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Värme och el	70 300	76 291
Vatten och avlopp	20 739	18 344
Städ	0	13 660
Sophämtning	35 479	37 356
Styrelsearvode	119 000	119 000
Revisionarvode	20 000	20 000
Arbetsgivaravgift	37 381	37 380
Upplupna utgiftsräntor	31 235	39 022
Förutbetalda hyror och årsavgifter	216 831	210 448
Övriga kostnader	4 538	682 073
	<u>555 503</u>	<u>1 253 574</u>

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 19/1 2026 uppnåddes en förlikning med den dåvarande hyresgästen i lokal 0002 om att denne istället för utebliven hyra skulle betala 80.000kr vilket senare betalades den 26/2 2026.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 2026-04-17 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Anders Stenström
Styrelseordförande

Joakim Goksör
Styrelseledamot

John Angelmo
Styrelseledamot

Tommy Andersson
Styrelseledamot

Natalie Constantin-Toye
Styrelseledamot

Simon Nyberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats och undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Camilla Lindstaf
Extern revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 12:40

SENT BY OWNER:

Svetlana Beliaeva • 04.05.2026 11:48

DOCUMENT ID:

BJ9JAYL0Ze

ENVELOPE ID:

H1SYsJLRbg-BJ9JAYL0Ze

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BRF Hemfrid 15 slutlig.pdf
21 pages

SHA-512:

5f73b32f3eda94ab347ac28f843ced5a7b3402826499b2
90d3dfbbadde5369b79230c0bde4fea009f965b72916c5
1b784f19f35d06690fd8638c0dc4466a49ca

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
NILS TOMMY JONAS ANDE RSSON tnj.andersson@hotmail.co m	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:09 04.05.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/17) IP: 195.67.138.186
Anders Stenström anders.stenstrom08@gmai l.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:06 04.05.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/16) IP: 66.102.9.174
LARS JOAKIM GOKSÖR joakim.goksor@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:41 04.05.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/25) IP: 193.183.175.245
JOHN ANGELMO john@veidit.net	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:08 04.05.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/13) IP: 193.181.250.110
Karl Simon Nyberg simon@nyberg.io	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:15 04.05.2026 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/29) IP: 193.181.250.108
Nathalie Constantin-Toye nathaliec1812@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 04:38 05.05.2026 04:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/18) IP: 193.181.251.3
CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF camilla@toressonrevision.s e	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:40 04.05.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/14) IP: 2.71.165.150

* 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

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

 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