



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fredbergsgatan 5

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Fredbergsgatan 5. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-11 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
Majorna 344:3	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 875 kvm och 3 lokaler om 43 kvm. Byggnadernas totalyta är 918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Philip Hallgren	Ordförande
Anna Gustafsson	Ledamot
Kristina Nathalie Gren	Ledamot
Jakob Salomonsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening

Revisorer

Jonas Töllbäck Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Nya lägenhetsdörrar
Nya Troaxförråd i källare
Målning fasad
Nytt tak
Målning trapphus
Upprustning av källaren
Brandsäkrade dörrar vind och källare

Avtal med leverantörer

Bredband allmänna ytor	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Dokolo Städ
Teknisk förvaltning	Tapajos Förvaltning
TV-kanaler	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen disponerar 2 parkeringsplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	837 633	814 146	827 451	235 505
Resultat efter fin. poster	-528 653	-676 207	-133 170	87 689
Soliditet (%)	86	86	86	35
Yttre fond	674 640	632 820	591 000	550 000
Taxeringsvärde	18 600 000	17 200 000	17 200 000	17 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	864	866	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	92,6	91,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 678	9 777	9 801	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 225	9 319	9 342	-
Sparande / kvm totalyta, kr	152	-9	219	120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	19	15	6
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	105	88	32
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	73	39	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	197	142	50
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	4,34	-	-
Räntekänslighet (%)	11,05	11,32	12,94	-

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	53 994 000	-	-	53 994 000
Fond, yttre underhåll	632 820	-	41 820	674 640
Balanserat resultat	-678 301	-676 207	-41 820	-1 396 329
Årets resultat	-676 207	676 207	-528 653	-528 653
Eget kapital	53 272 311	0	-528 653	52 743 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 354 509
Årets resultat	-528 653
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 820
Totalt	-1 924 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 924 981

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	837 634	814 146
Övriga rörelseintäkter	3	2 901	1 658
Summa rörelseintäkter		840 535	815 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-369 471	-372 284
Övriga externa kostnader	8	-74 620	-71 115
Personalkostnader	9	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 304	-668 304
Summa rörelsekostnader		-1 138 679	-1 137 987
RÖRELSERESULTAT		-298 144	-322 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 037	17 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-237 546	-371 837
Summa finansiella poster		-230 509	-354 025
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-528 653	-676 207
ÅRETS RESULTAT		-528 653	-676 207

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	60 320 740	60 989 044
Summa materiella anläggningstillgångar		60 320 740	60 989 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 320 740	60 989 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 201	2 778
Övriga fordringar	12	1 041 156	1 022 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 688	27 992
Summa kortfristiga fordringar		1 076 045	1 053 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 076 045	1 053 714
SUMMA TILLGÅNGAR		61 396 785	62 042 758

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 994 000	53 994 000
Fond för yttre underhåll		674 640	632 820
Summa bundet eget kapital		54 668 640	54 626 820
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 396 329	-678 301
Årets resultat		-528 653	-676 207
Summa ansamlad förlust		-1 924 981	-1 354 509
SUMMA EGET KAPITAL		52 743 659	53 272 311
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 468 500	8 554 500
Leverantörsskulder		21 063	33 966
Skatteskulder		38 437	57 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	125 127	124 038
Summa kortfristiga skulder		8 653 127	8 770 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 396 785	62 042 758

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-298 144	-322 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	668 304	668 304
	370 160	346 121
Erhållen ränta	7 037	17 812
Erlagd ränta	-240 046	-375 407
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137 151	-11 473
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 941	-31 340
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 820	70 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 390	27 317
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-44 468 651
Avyttring av finansiella tillgångar	0	44 468 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-86 000	-21 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-86 000	-21 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	18 390	5 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	993 229	987 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 011 619	993 229

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredbergsgatan 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Byggnad	3,33 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	4,00 %
Dörrar & portar	2,50 %
Stamledningar VA	3,33 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Ventilation	1,67 %
El	2,00 %
Sekundärbyggnader	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	740 088	729 180
Hysesintäkter lokaler	43 056	42 012
Hysesintäkter p-plats	12 597	10 400
Intäkter kabel-TV	26 400	26 400
El	1 800	1 800
Pantsättningsavgift	6 453	1 146
Överlåtelseavgift	7 239	2 866
Administrativ avgift	0	343
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	837 634	814 146

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 901	1 658
Summa	2 901	1 658

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	30 600	30 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 633	4 706
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	575
Städning enligt avtal	27 125	21 000
Serviceavtal	1 045	95
Summa	62 403	56 376

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	0	1 362
Dörrar och lås/porttele	0	12 484
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 875
Summa	0	16 721

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	15 931	17 232
Uppvärmning	90 055	96 502
Vatten	65 696	66 663
Sophämtning/renhållning	33 011	28 800
Summa	204 693	209 197

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 259	27 366
Kabel-TV	28 792	28 652
Bredband	5 396	4 632
Fastighetsskatt	37 928	29 340
Summa	102 375	89 990

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 475
Revisionsarvoden extern revisor	24 688	24 656
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	31 675	30 389
Överlåtelsekostnad	2 058	10 030
Pantsättningskostnad	12 936	2 580
Administration	1 299	1 497
Summa	74 620	71 115

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	6 284	6 284
Summa	26 284	26 284

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	237 546	371 763
Dröjsmålsränta	0	74
Summa	237 546	371 837

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 991 500	61 991 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 991 500	61 991 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 002 456	-334 152
Årets avskrivning	-668 304	-668 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 670 760	-1 002 456
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 320 740	60 989 044
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 796 599</i>	<i>24 796 599</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	10 400 000
Summa	18 600 000	17 200 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 537	28 909
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	806
Transaktionskonto	97 161	98 918
Borgo räntekonto	914 458	894 311
Summa	1 041 156	1 022 944

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	1 045
Förutbet försäkr premier	21 793	19 363
Förutbet kabel-TV	7 321	7 198
Förutbet bredband	574	386
Summa	29 688	27 992

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-04-28	2,35 %	8 468 500	8 554 500
Summa			8 468 500	8 554 500
Varav kortfristig del			8 468 500	8 554 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 038 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	121	123
Uppl kostn el	1 457	1 407
Uppl kostnad Värme	10 776	11 405
Uppl kostn räntor	7 680	10 180
Uppl kostn vatten	6 784	4 867
Uppl kostnad Sophämtning	2 739	2 406
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	69 286	67 366
Summa	125 127	124 038

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 597 500	8 597 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

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

Göteborg

Philip Hallgren
Ordförande

Anna Gustafsson
Styrelseledamot

Kristina Nathalie Gren
Styrelseledamot

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

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 15:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.02.2026 09:54

DOCUMENT ID:

ByNcAu43ubg

ENVELOPE ID:

rkeqAON2_Zg-ByNcAu43ubg

DOCUMENT NAME:

Brf Fredbergsgatan 5, 769641-1201 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

17e10ec7736d0ff36546f4408b031686030981858310f2d97c32d34b4e07e9e62c6f9c4b1852fba1a6edbe442e884e2c5ee11b97c214b852045b89b98e963180

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. Anna Carin Marianne Gustafsson anna.gustafsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 14:32 25.02.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.100.226
2. PHILIP HALLGREN philip.hallgren@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 20:04 25.02.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.65.153
3. Kristina Nathalie Gren nathaliegren@outlook.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 15:01 04.03.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.155.10
4. CLAES JONAS TÖLLBÄCK jonas.tollback@cedra.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 15:34 04.03.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.239

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredbergsgatan 5

Org.nr. 769641-1201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredbergsgatan 5 för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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
- 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 Fredbergsgatan 5 för år 2025 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 15:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.02.2026 09:54

DOCUMENT ID:

HJb9AOE2uWx

ENVELOPE ID:

ryqR_V2u-l-HJb9AOE2uWx

DOCUMENT NAME:

RB - 2025-12-31 - BRF Fredbergsgatan 5.pdf

4 pages

SHA-512:

72a0970b8fd5411fba4b67d21a57a89b5886445ac67d67
218127e4890a0a044598792e9c259fa24b863af2ecf579
7961d2d3a6ab131b4049cf069a4a8a3ef83e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES JONAS TÖLLBÄCK K	Signed	04.03.2026 15:35	eID	Swedish BankID
jonas.tollback@cedra.se	Authenticated	04.03.2026 15:35	Low	IP: 94.191.136.239

* 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



PAES
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