



Årsredovisning 2025

Brf Frösjöhusen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Frösjöhusen med säte i Gnesta org.nr. 769632-9189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gnesta kommun med adress Margretedalsvägen 13 A och 13 B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prästhopen 2:13	2017-02-14	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Proinova Agency AB - Fastighetsägarnas egna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	p-platser, varav 8 st med motorvärmare	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 625

Totalt 69 objekt2 625

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 16 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gnesta Prästhopen GA:2	G:A	717918-3442	30 / 100	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Franz Rühmland	Ordförande
Anders Axelsson	Ledamot
Mikael Matikainen	Ledamot
Henric Jonsson	Ledamot
Veronica Sörensen	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Andreas Holman Kungsbron Borevision AB med Agnes Milton Kungsbron Borevision AB som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Rolf Gitliz, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-25.

En vattenskada som försäkringsärende har hanterats.
En websida för föreningsinformation har byggts upp.
Filter till ventilationssystemet har köpts in till samtliga lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Det har inte genomförts några större åtgärder fram till och med 2025.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör - Avtalstyp

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Warensce städ Gnesta - Lokalvård
Vattenfall - Elavtal, el och nät
Solör bioenergi - Fjärrvärme
Gnesta kommun - Vatten/Renhållning
Proinova Agency AB Fastighetsägarnas - Fastighetsförsäkring
Per Klasson Lantbruk och entreprenad - Snöröjning div gårdsarbete
Great Secutity Gnesta - Lås och nycklar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer framtagna underhållsplan och har inga planerade åtgärder för fastigheten de närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	112	171	179	173
Skuldsättning, kr/kvm	13 069	13 138	13 207	13 276	13 345
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 069	13 138	13 207	13 276	13 345
Räntekänslighet, %	14	15	18	21	21
Energikostnad, kr/kvm	231	223	157	155	162
Årsavgifter, kr/kvm	960	857	714	643	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	96	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	997	884	744	678	675
Nettoomsättning, tkr	2 616	2 320	1 951	1 779	1 772
Resultat efter finansiella poster, tkr	-448	-489	-408	-314	-311
Soliditet, %	55	55	56	56	56

Förklaring av nyckeltalen, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar och fortsatt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 297 427 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 7% fr.om 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 789 990	0	0	62 789 990
Underhållsfond, kr	1 204 710	0	261 000	1 465 710
S:a bundet eget kapital, kr	63 994 700	0	261 000	64 255 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-20 049 267	-489 330	-261 000	-20 799 597
Årets resultat, kr	-489 330	489 330	-448 003	-448 003
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 538 597	0	-709 003	-21 247 600
S:a eget kapital, kr	43 456 103	0	-448 003	43 008 100

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 261 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-20 538 597
Årets resultat, kr	-448 003
Reservation till underhållsfond, kr	-261 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 247 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-21 247 600

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 616 029	2 319 600
Övriga rörelseintäkter		1 622	28
Summa Rörelseintäkter		2 617 651	2 319 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-989 078	-1 003 117
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 542	-47 456
Personalkostnader	Not 5	-45 000	-42 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-765 664	-765 664
Summa Rörelsekostnader		-1 851 285	-1 858 629
Rörelseresultat		766 366	460 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 214 691	-950 478
Summa Finansiella poster		-1 214 370	-950 330
Resultat efter finansiella poster		-448 003	-489 330
Resultat före skatt		-448 003	-489 330
Årets resultat		-448 003	-489 330

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	75 881 101	76 646 765
Summa Materiella anläggningstillgångar		75 881 101	76 646 765
Summa Anläggningstillgångar		75 881 101	76 646 765

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 809 326	1 693 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 427	7 434
Summa Kortfristiga fordringar		1 823 753	1 700 472
Summa Omsättningstillgångar		1 823 753	1 700 472
Summa Tillgångar		77 704 854	78 347 238

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 789 990	62 789 990
Fond för yttre underhåll		1 465 710	1 204 710
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		64 255 700	63 994 700
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 799 597	-20 049 267
Årets resultat		-448 003	-489 330
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-21 247 600	-20 538 597
Summa Eget kapital		43 008 100	43 456 103

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	23 716 986	22 448 586
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		23 716 986	22 448 586
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	10 590 093	12 039 693
Leverantörsskulder		0	73 539
Övriga kortfristiga skulder		0	17 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	389 676	311 425
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 979 769	12 442 549
Summa Skulder		34 696 755	34 891 135
Summa Eget kapital och skulder		77 704 854	78 347 238



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	766 366	460 999
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	765 664	765 664
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	765 664	765 664
Erhållen ränta	321	149
Erlagd ränta	-1 215 270	-951 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	317 081	275 484
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 054	-417
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 600	91 107
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-19 655	90 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 427	366 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-181 200	-181 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-181 200	-181 200
Årets kassaflöde	116 227	184 973
Likvida medel vid årets början	1 686 637	1 501 664
Likvida medel vid årets slut	1 802 864	1 686 637



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 519 136	2 249 232
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 140	66 150
	Övriga primära intäkter	9 363	6 018
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 619 639	2 321 400
	Hyresbortfall	-3 610	-1 800
	<i>Summa</i>	-3 610	-1 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 616 029	2 319 600

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-174 708	-176 560
	Snö och halk-bekämpning	-31 419	-45 525
	Reparationer	-22 454	-55 130
	Planerat underhåll	0	-18 890
	Försäkringsskador	-40 000	0
	El	-47 932	-41 008
	Uppvärmning	-252 361	-254 697
	Vatten	-305 615	-289 403
	Sophämtning	-64 243	-69 956
	Fastighetsförsäkring	-45 520	-51 948
	Övriga driftkostnader	-4 828	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-989 078	-1 003 117
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 433	0
	Administrationskostnader	-7 398	-15 608
	Extern revision	-20 500	-17 000
	Medlemsavgifter	-5 560	0
	Föreningsverksamhet	-298	-1 492
	Övriga förvaltningskostnader	-13 354	-13 357
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 542	-47 456
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 000	-35 000
	Sociala avgifter	-10 000	-7 391
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 000	-42 391

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 566 414	76 566 414
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 440 000	5 440 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	82 006 414	82 006 414
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 359 649	-4 593 985
	Årets avskrivningar	-765 664	-765 664
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 125 313	-5 359 649
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 881 101	76 646 765
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	48 800 000	45 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 000 000	55 000 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 802 864	1 686 637
	Skattekonto	6 462	6 401
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 809 326	1 693 038

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	4,09%	2026-03-31	10 590 093	181 200
Danske bank/ Prov.b.	3,95%	2027-03-31	11 858 493	0
Danske bank/ Prov.b.	3,11%	2028-03-31	11 858 493	0
			34 307 079	181 200
Långfristig del			23 716 986	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 590 093	
Kortfristig del			10 590 093	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			181 200	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			724 800	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,70%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	4,09%	2026-03-31	10 590 093	181 200
Danske bank/ Prov.b.	3,95%	2027-03-31	11 858 493	0
Danske bank/ Prov.b.	3,11%	2028-03-31	11 858 493	0
			34 307 079	181 200
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 590 093	
Kortfristig del			10 590 093	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	224 578	201 491
Upplupna räntekostnader	2 318	2 897
Övriga upplupna kostnader	162 780	107 037
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	389 676	311 425

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-30.

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Frösjöhusen

Org.nr 769632-9189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frösjöhusen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Frösjöhusens 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Frösjöhusen 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Franz Rühmland

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:15:51



Mikael Matikainen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 10:28:49



Henric Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:07:41



Anders Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:59:44



Veronica Sörensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 12:39:41



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:33:33



Revisionsberättelse 2025

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

Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:32:54



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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