
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Fröknegården
Org. nr: 746000-1055



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fröknegården får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-16. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 253 % till 152 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 57 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo10 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Västra Ryttmästaregatan i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	2
3 rum och kök	9
1 rum och kokvrå	1

Total tomtarea 638 m²

Total bostadsarea 950 m²

Årets taxeringsvärde 21 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal**Leverantör****Avtal**

Riksbyggen

Ekonomisk förvaltning

A2 Förvaltning AB

Fastighetsskötsel/trappstädning

Tele 2 Sverige AB

Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och planerat underhåll för 560 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll****Beskrivning****År**

Takrenovering

1990-tal

Säkerhetsdörrar

1997

Fönsterbyte

2000

Elledningar

2012

Tappvattenledningar

2013

Relining

2013

Trädäck

2014

Skorstenar, balkonger, källarhals och räcke

2020

Belysning trapphus, källare och vind

2021

Plattsättning uteplatsens framsida

2022

Underhåll entrédörr, ny utomhusbelysning,
belysning tvättstuga

2023

Branddörr intill cykelförråd källarplan

2024

Underhållsspolning

2024

Årets utförda underhåll**Beskrivning****Belopp**

Torkskåp

39 965

Målning och underhåll av tak

520 496

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Dahlberg	Ordförande	2026
Karl Nyqvist	Ledamot	2026
Lisa Nordström	Ledamot	2026
Helena Månsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Andersson	Suppleant 2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	767	727	663	614	594
Rörelsens intäkter	767	728	670	621	594
Resultat efter finansiella poster*	-466	16	15	13	-101
Årets resultat	-466	16	15	13	-101
Resultat exkl. avskrivningar	-409	73	72	78	-32
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-669	-187	-188	-156	-273
Balansomslutning	1 592	1 579	1 643	1 651	1 692
Årets kassaflöde	91	-34	41	24	-59
Soliditet %*	-13	17	15	14	13
Likviditet %	33	40	38	34	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	97	97	99
Avgifts- och hyresbortfall %	1,3	1,3	1,4	1,6	1,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	798	741	688	637	619
Driftkostnader kr/kvm	1 011	457	408	396	483
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	421	422	382	354	364
Energikostnad kr/kvm*	203	186	175	160	149
Underhållsfond kr/kvm	1 723	2 039	1 801	1 553	1 303
Reservering till underhållsfond kr/kvm	274	274	274	246	254
Sparande kr/kvm*	159	112	101	124	78
Ränta kr/kvm	47	62	62	42	41
Skuldsättning kr/kvm*	1 650	1 224	1 282	1 339	1 396
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 650	1 224	1 282	1 339	1 396
Räntekänslighet %*	2,1	1,7	1,9	2,1	2,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust. Förlusten beror främst av stora underhåll som kostnadsförts under året. Föreningen har höjt årsavgifterna med 6 % inför 2026 för att hantera ökade kostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 831	1 937 471	-1 707 175	15 980
Disposition enl. årsstämmobeslut			15 980	-15 980
Reservering underhållsfond		260 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-560 461	560 461	
Årets resultat				-465 724
Vid årets slut	14 831	1 637 010	-1 390 734	-465 724

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 691 195
Årets resultat	-465 724
Årets fondreservering enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	560 461
Summa	-1 856 458

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 856 458
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025	2024
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	766 570	727 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	300
Summa rörelseintäkter		766 810	727 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–960 790	–434 134
Övriga externa kostnader	Not 5	–131 402	–124 278
Personalkostnader	Not 6	–38 637	–37 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	–56 738	–56 738
Summa rörelsekostnader		–1 187 567	–652 800
Rörelseresultat		–420 757	74 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	–45 110	–59 156
Summa finansiella poster		–44 967	–59 010
Resultat efter finansiella poster		–465 724	15 980
Årets resultat		–465 724	15 980

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	994 431	1 051 168
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		994 431	1 051 168
Summa anläggningstillgångar		994 431	1 051 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	6 656	7 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 987	72 289
Summa kortfristiga fordringar		57 643	79 300
Kassa och bank			
Kassa och bank		539 864	448 485
Summa kassa och bank		539 864	448 485
Summa omsättningstillgångar		597 507	527 785
Summa tillgångar		1 591 938	1 578 953

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 831	14 831	
Fond för yttre underhåll	1 637 010	1 937 471	
Summa bundet eget kapital	1 651 840	1 952 301	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 390 734	-1 707 175	
Årets resultat	-465 724	15 980	
Summa fritt eget kapital	-1 856 458	-1 691 195	
Summa eget kapital	-204 618	261 106	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 567 500	1 163 196
Leverantörsskulder		89 642	38 782
Skatteskulder		2 522	3 122
Övriga skulder		18 056	17 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	118 835	95 154
Summa kortfristiga skulder		1 796 556	1 317 847
Summa eget kapital och skulder		1 591 938	1 578 953

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-420 757	74 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	56 738	56 738
	-364 020	131 728
Erhållen ränta	143	146
Erlagd ränta	-45 414	-60 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-409 290	70 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	21 657	-27 181
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	74 709	-23 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-312 925	19 817
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-96 062	-54 248
Upptagna lån	500 366	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	404 304	-54 248
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	91 379	-34 431
Likvida medel vid årets början	448 485	482 915
Likvida medel vid årets slut	539 864	448 485

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	732 492	678 204
Kabel-tv-avgifter	25 272	25 272
Övriga ersättningar	8 806	24 014
Summa nettoomsättning	766 570	727 490

**I årsavgifterna ingång bland annat el, värme, vatten och avfallshantering.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	300
Summa övriga rörelseintäkter	240	300

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-560 461	-33 500
Reparationer	-20 832	-22 343
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 584	-26 080
Försäkringspremier	-19 629	-17 546
Kabel- och digital-TV	-26 928	-26 814
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 979
Serviceavtal	0	-6 046
Obligatoriska besiktningar	-2 981	0
Snö- och halkbekämpning	-8 797	-3 129
Förbrukningsinventarier	-67	-2 305
Vatten	-55 204	-49 641
Fastighetsel	-31 245	-32 493
Uppvärmning	-106 047	-94 346
Sophantering och återvinning	-7 813	-10 056
Förvaltningsarvode drift	-93 202	-105 857
Summa driftskostnader	-960 790	-434 134

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 430	-73 146
Arvode, yrkesrevisorer	-23 172	-20 234
Övriga förvaltningskostnader	-3 490	-10 129
Kreditupplysningar	-3 375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 760	-9 168
Representation	0	-1 592
Kontorsmateriel	0	-123
Bankkostnader	-9 320	-3 011
Övriga externa kostnader	-854	-6 875
Summa övriga externa kostnader	-131 402	-124 278

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-29 400	-28 650
Sociala kostnader	-9 237	-9 001
Summa personalkostnader	-38 637	-37 651

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-56 738	-56 738
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-56 738	-56 738

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-45 110	-59 156
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-45 110	-59 156

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	218 245	218 245
Mark	65 907	65 907
Tillkommande utgifter	2 582 233	2 582 233
	2 866 385	2 866 385
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 866 385	2 866 385

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-218 245	-218 245
Tillkommande utgifter	-1 596 972	-1 540 234
	-1 815 217	-1 758 479

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-56 738	-56 738
	-56 738	-56 738

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	994 431	1 051 168
Varav		

Byggnader	0	0
Mark	65 907	65 907
Tillkommande utgifter	928 524	985 261

Taxeringsvärden

Bostäder	21 600 000	20 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	21 600 000	20 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 400 000</i>	<i>10 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 400 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	128 959	128 959
	128 959	128 959
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	128 959	128 959
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-128 959	-128 959
	-128 959	-128 959
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-128 959	-128 959
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-128 959	-128 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 656	7 011
Summa övriga fordringar	6 656	7 011

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 913	19 629
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 639	41 072
Förutbetald renhållning	2 662	4 905
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 773	6 682
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 987	72 289

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	1 567 500	1 163 196
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 402 500	-1 108 948
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-165 000	-54 248
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	-	-	386 321	-386 321	6 687	0
SWEDBANK	-	-	776 875	-776 875	6 875	0
SWEDBANK	2,59%	2026-02-28	0	1 650 000	82 500	1 567 500
Summa			1 163 196	500 366	96 062	1 567 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 165 000 kr samt villkorsändra 1 402 500 kr och båda delarna betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändring är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 742 500 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 717	4 021
Upplupna elkostnader	2 608	2 756
Upplupna vattenavgifter	14 263	12 959
Upplupna värmekostnader	13 494	13 057
Upplupna kostnader för renhållning	281	444
Upplupna revisionsarvoden	21 500	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	61 472	40 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 835	95 154

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	1 650 000	1 394 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sofia Dahlberg,
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lisa Nordström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karl Nyqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helena Månsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fröknegården, org.nr. 746000-1055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fröknegården för år 2025. Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på 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

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fröknegården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Fröknegården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fröknegården i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

