

# Årsredovisning

---

## *Brf. Fridhem i Gråbo*

769614-6542

Styrelsen för Brf. Fridhem i Gråbo får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9
- Underskrifter	9 - 10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-30. Föreningen tog 2007-04-01 över 16 nyproducerade lägenheter som uppförts på föreningens fastighet Lerum Hjällsnäs 8:10 enligt ett totalentreprenadkontrakt med Rydler's Bygg AB.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadytan är 1.350m<sup>2</sup>.

Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-09-27. Detta efter att inträdesvillkoren ändrats så att medlemmarnas ålder kan vara 50+ i stället för 55+, enligt beslut på stämman 2024-06-10.

Av föreningens lägenheter har en överlåtits under året.

### Föreningens fastighet:

Fastighetsbeteckningen för föreningens fastighet är Lerum Hjällsnäs 8:10, belägen i Gråbo, Lerums kommun, och består av fyra byggnader med vardera fyra lägenheter.

Taxeringsvärdet för kalenderår 2025 var 20.655.000 kronor, varav byggnadsvärde 18.000.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Föreningens avtal:

Ekonomisk förvaltning - CHrevy Redovisning i Gråbo AB

Elnät - Lerum Energi AB

Elenergi - Vattenfall AB

Fjärrvärme - Lerum Fjärrvärme AB

Vatten och avlopp - Lerums kommun

Avfallshantering - Lerums kommun

Bredband, telefoni och TV - Telia Sverige AB

Hisservice - Greve Jakobs Hiss AB

Hisslarm - Greve Jakobs Hiss AB

Hissbesiktning - Dekra Industrial AB

Gräsklippning och snöröjning - Speranta AB.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har utgjorts av:

Christer Nylund, ordförande

Håkan Ljung, vice ordförande

Ulla Rydeskog, sekreterare/kassör

Bengt Jägerman, ledamot

Hans Wäverstam, suppleant

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor: Mikael Sigvardsson, Adact Revisorer & Konsulter.

Revisorsassistent: Göran Haegermark.

Valberedning: Lisbeth Olsson och Kajsa Petersson.

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden, (tre + 1 år 2026).



Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13 i Stora Lundby församlingshem.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Lerums kommun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny hemsida har skapats i början av år 2025 som erhålls genom vårt medlemskap i Bostadsrätterna och som gör att många uppgifter om föreningen som är offentliga kan hittas på nätet via [fridhemgrabo.bostadsratterna.se](http://fridhemgrabo.bostadsratterna.se).

Gästparkeringen vid Lundbyvägen 24 har breddats genom en insats av boende.

Sophantering har förändrats så att matavfall sorteras i särskild kärl.

En avgiftshöjning med 3% genomfördes under sista kvartalet 2025.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 242 828	1 230 657	1 121 495	1 072 000
Rörelseresultat	296 427	-133 053	245 191	82 000
Resultat efter finansiella poster	-151 018	-669 660	-277 490	-149 000
Soliditet %	42	42	43	44
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 144	10 233	10 311	10 400
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	888,75	882,13	801,92	763,73
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96,54	96,77	96,53	96,17
Sparande (kr) per kvadratmeter	107	89	69	261
Räntekänslighet %	11,02	11,23	12,86	13,62
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	255,58	228,1	199,08	181,22

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Vi har höjt avgiften två gånger under 2025 och planerar att göra likadant 2026. Föreningen har inga stora reparationer planerade för det kommande verksamhetsåret.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 320 000	214 804	-759 145	-669 660
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-669 660	669 660
Förändring fond för yttre underhåll		46 800	-46 800	
Årets resultat				-151 018
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 320 000</b>	<b>261 604</b>	<b>-1 475 606</b>	<b>-151 018</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 475 606
Årets resultat	-151 018
<i>Summa</i>	-1 626 624

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	58 995
Balanseras i ny räkning	-1 685 619
<i>Summa</i>	-1 626 624

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

u

## RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 242 828	1 230 657
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 242 828</b>	<b>1 230 657</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-728 443	-1 145 753
Personalkostnader	-17 634	-17 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-200 324	-200 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-946 401</b>	<b>-1 363 710</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>296 427</b>	<b>-133 053</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 756	17 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	-453 201	-554 476
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-447 445</b>	<b>-536 607</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-151 018</b>	<b>-669 660</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-151 018</b>	<b>-669 660</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-151 018</b>	<b>-669 660</b>



# BALANSRÄKNING

1

	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	3 23 232 712	23 433 036
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	23 232 712	23 433 036
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>23 232 712</b>	<b>23 433 036</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	26 654	6
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	26 654	6
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	601 226	668 073
<i>Summa kassa och bank</i>	601 226	668 073
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>627 880</b>	<b>668 079</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 860 592</b>	<b>24 101 115</b>

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 320 000	11 320 000
Fond för yttre underhåll	261 604	214 804
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>11 581 604</i>	<i>11 534 804</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 475 606	-759 145
Årets resultat	-151 018	-669 660
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 626 624</i>	<i>-1 428 805</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 954 980</b>	<b>10 105 999</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 8 910 000	4 725 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 910 000</b>	<b>4 725 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 785 000	9 090 000
Leverantörsskulder	22 214	37 184
Skatteskulder	53 665	51 504
Övriga skulder	300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 433	91 428
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 995 612</b>	<b>9 270 116</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5 23 860 592</b>	<b>24 101 115</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	296 427	-133 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	200 324	200 324
Erhållen ränta	5 756	17 869
Erlagd ränta	-453 201	-554 476
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	49 306	-469 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-26 654	106 882
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	30 502	-82 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 154</b>	<b>-444 995</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-120 000	-105 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-105 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-66 846</b>	<b>-549 995</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>668 072</b>	<b>1 218 067</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>601 226</b>	<b>668 072</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bokföringsnämnden har beslutat att byggnader ska skrivas av linjärt från och med 2014, dvs samma belopp per år för resterande avskrivningstiden. Total nyttjandeperiod är 120 år och nu återstår 103 år.

Avskrivning innevarande år 200.324 kronor (föreg.år 200.324 kronor).

### Not 2 Medelantalet anställda 2025 2024

Utbetalda styrelsearvoden	16 000	16 000
---------------------------	--------	--------

### Not 3 Byggnader och mark 2025-12-31 2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden	26 170 000	26 170 000
Utgående anskaffningsvärden	26 170 000	26 170 000
Ingående avskrivningar	-2 736 964	-2 536 640
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-200 324	-200 324
Utgående avskrivningar	-2 937 288	-2 736 964
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 232 712</b>	<b>23 433 036</b>

### Not 4 Långfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	8 310 000	4 470 000
--	-----------	-----------

### Not 5 Ställda säkerheter 2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckningar Lerum Hjällsnäs 8:10	14 850 000	14 850 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 850 000</b>	<b>14 850 000</b>

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-30



UNDERSKRIFTER  
Årsredovisningens innehåll blev klart  
Gråbo 2026-03-30.



Ulla Rydeskog  
Styrelseledamot  
2026-05-05



Christer Nylund  
Styrelseordförande  
2026-05-05



Bengt Jägerman  
Styrelseledamot  
2026-05-05



Håkan Ljung  
Styrelseledamot  
2026-05-05

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-07



Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fridhem i Gråbo  
Org.nr. 769614-6542

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridhem i Gråbo 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 Standard 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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 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 och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fridhem i Gråbo 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 trygghande 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 7/5 2026

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor