

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes under år 1945 och ligger i Sundbybergs kommun. Fastighetsbeteckningen är Sundbyberg Rosen 5 och 6. Föreningen förvärvade fastigheten den 9 december 2003. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lägenhet som upplåts med hyresrätt. Till fastigheten hör även 7 lokaler för näringsidkare och 27 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar och lokalhyresgäster. 12 av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 134 kvm, varav 2 710 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

1 st: 1 rum och kök, 19 st: 2 rum och kök, 19 st: 3 rum och kök, 1 st: 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

En energideklaration av huset har utförts under år 2018 i enlighet med Lagen om energideklaration.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln samt en del teknisk förvaltning sköts av Nordstaden AB. Styrelsen har tillsammans med Nordstaden tagit fram en underhållsplan för fastigheten.

Föreningens lokaler

Föreningen hyr ut 7 st lokaler till näringsidkare samt har även en källarlokal med förråd som hyrs ut till boende i huset. Kölista sköts av den ekonomiska förvaltaren, Nordstaden AB.

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 424 kvm vilket motsvarar 14% (424/3134) av fastighetens totalyta.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar fördelat på 39 bostadsrättslägenheter.

Under året har 2 st överlåtelser skett. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att i första hand följa bostadsrättsföreningens stadgar och gängse regler för hyresrätter och bostadsrätter.

Information till medlemmarna

Välkomstbrev lämnas till samtliga nyinflyttade.

Vid viktiga händelser informeras de boende genom att styrelsen sätter upp informationen i trapphus samt på föreningens Facebook-sida. I vissa fall lämnar styrelsen lappar i alla boendes brevlådor, samt skickar ett mail. Föreningen har även en hemsida där en del allmän information finns.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Styrelsen

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-05-06 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Mattias Segerljung	Avgick som ordförande 2026-04-07
Ledamot:	Mattias Häggström Gerdt	
Ledamot:	Lena Nenzell	
Ledamot:	Niklas Karlsson	
Ledamot:	Sofi Andersson	
Ledamot:	Alexander Kadar Sköld	Ordförande från 2026-04-07
Suppleant	Susanne Öfverstedt	

Föreningens firma tecknas (förutom av styrelsen) av 2 styrelseledamöter i förening. Styrelsearvode till föregående styrelse har utbetalats med ett 1,5 basbelopp samt sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

Externrevisor Lena Normann, HQV Sthlm AB

Valberedning

Inger Wodelius
Siv Persson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket 2019-09-18. En förändring av stadgarna beslutades vid ett extrainkallat årsmöte och genomfördes 2024. De nya stadgarna är registrerade hos PRV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört flera åtgärder av betydelse för föreningens fastighet och ekonomi. Styrelsen beslutade att justera den tidigare planerade takten för avgiftshöjningar genom att slå ihop höjningarna för 2026 och 2027, vilket genomfördes under 2026. Just nu finns inga planerade avgiftshöjningar.

Fastigheten har genomgått omfattande underhåll och förbättringar. Samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar har bytts ut och grundvattenpumparna har ersatts med nya. På Fredsgatan 11 har nya tvättmaskiner installerats och takfläkten på Fredsgatan 13 har fått service.

Under året upptäcktes brister i taket som resulterade i fuktskador i två av vindslägenheterna. Skadorna har åtgärdats, och en tillfällig lagning av taket har genomförts. Föreningen planerar ett fullständigt takbyte under 2026 för att säkerställa långsiktig hållbarhet.

Vidare planerar föreningen att bygga om ventilationssystemet i en av lokalerna för att förbättra brandsäkerheten i fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens ekonomi

Föreningens avgifter höjdes den 1 januari 2026 med 22 procent. Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat i enlighet med fastställd budget. Med hänsyn till den genomförda avgiftshöjningen budgeterar föreningen för att redovisa ett positivt resultat för räkenskapsåret 2026.

Det negativa resultatet för 2025 understiger årets avskrivningar, vilket innebär att föreningen haft ett positivt kassaflöde under året.

Till följd av en omprövning av momsredovisningen för de senaste fem åren bedömer föreningen att en återbetalning om cirka 300 000 kronor kommer att erhållas under 2026.

Under året har föreningen bundit två lån om 6,1 MSEK kronor vardera med löptider om tre respektive fem år, i syfte att skapa ökad trygghet i finansieringen på medellång sikt. Resterande lån om totalt 5,8 MSEK löper för närvarande med rörlig ränta.

Föreningen bedömer att ytterligare upplåning kommer att krävas under 2026 för att finansiera det planerade takbytet.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs för 2025 med 1 724 kr per bostadslägenhet samt för lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsdelen med tillhörande mark.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är Stockholms Län, Sundbyberg kommun.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 168 575	2 812 648	2 746 947	2 450 481	2 414 972
Res. efter finansiella poster	-1 279 139	-1 186 939	-1 095 740	-912 670	-259 022
Soliditet (%)	61,48	63,86	72,07	73,65	73,90
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	766	683	613	562	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64	64	59	61	61
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	5 743	5 743	3 893	3 893	3 941
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	6 780	6 780	4 595	4 595	4 652
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	123	11	96	115	275
Räntekänslighet (%)	9	10	7	8	8
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	234	230	177	189	135

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 655 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 134 kvadratmeter.

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under de senaste åren redovisat negativa resultat, vilket till stor del förklaras av redovisningsmässiga avskrivningar, ökade räntekostnader och andra avgiftshöjningar för t.ex. avfallshantering, energi och vatten.

Under 2026 har avgifterna justerats och styrelsen arbetar löpande med att säkerställa en ekonomi i balans genom anpassning av intäkter och kostnader. Föreningens kassaflöde och långsiktiga betalningsförmåga bedöms som stabil.

Styrelsen bedömer att vidtagna åtgärder skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi och att föreningens sparande, som uppgår till 123 kr per kvm, är tillräckligt för att täcka framtida underhåll.

Styrelsen bedömer att vidtagna åtgärder skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi och att föreningens sparande är tillräckligt för att täcka framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 288 757	3 213 819	2 246 286	-6 147 883
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			213 534	-213 534
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-44 724	44 724
Årets resultat				-1 279 139
Belopp vid årets utgång	34 288 757	3 213 819	2 415 096	-7 595 832

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat

-6 316 693

årets resultat

-1 279 139

-7 595 832

Styrelsen föreslår att

till yttre fond reserveras

1 773 682

ianspråkats från yttre fond

-229 533

i ny räkning överföres

-9 139 981

-7 595 832

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>3 168 575</u> 3 168 575	<u>2 812 648</u> 2 812 648
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-986 643	-548 327
Drift	4	-1 321 949	-1 502 392
Administrationskostnader		-218 723	-208 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 & 7	<u>-1 434 920</u> -3 962 235	<u>-1 171 546</u> -3 431 262
Rörelseresultat		-793 660	-618 614
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		31 077	27 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-516 556</u> -485 479	<u>-596 314</u> -568 325
Resultat efter finansiella poster		-1 279 139	-1 186 939
Årets resultat		<u>-1 279 139</u>	<u>-1 186 939</u>

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	50 150 523	48 258 986
Maskiner och inventarier	7	112 694	24 750
Summa materiella anläggningstillgångar		50 263 217	48 283 736
Summa anläggningstillgångar		50 263 217	48 283 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 492	92 389
Övriga fordringar		248 845	121 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 065	137 203
Summa kortfristiga fordringar		380 402	350 943
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 922 408	3 981 112
Summa kassa och bank		1 922 408	3 981 112
Summa omsättningstillgångar		2 302 810	4 332 055
SUMMA TILLGÅNGAR		52 566 027	52 615 791

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 502 576	37 502 576
Fond för yttre underhåll		2 415 096	2 246 286
Summa bundet eget kapital		39 917 672	39 748 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 316 693	-4 960 944
Årets resultat		-1 279 139	-1 186 939
Summa fritt eget kapital		-7 595 832	-6 147 883
Summa eget kapital		32 321 840	33 600 979
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		12 200 000	0
Summa långfristiga skulder		12 200 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 800 000	18 000 000
Leverantörsskulder		1 664 977	366 201
Aktuell skatteskuld		6 928	3 512
Övriga skulder		46 299	48 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		525 983	597 036
Summa kortfristiga skulder		8 044 187	19 014 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 566 027	52 615 791

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-793 660	-618 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 434 920	1 171 546
Erhållen ränta m.m.		31 077	27 989
Erlagd ränta		-516 556	-596 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 155 781	<hr/> -15 393
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		77 897	-4 656
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-107 355	-93 284
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 298 776	-55 184
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-69 399	-209 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 355 700	<hr/> -377 638
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-3 302 404	-2 417 631
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-112 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -3 414 404	<hr/> -2 417 631
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	5 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> 5 800 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-2 058 704	3 004 731
		3 981 112	976 381
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 922 408	<hr/> 3 981 112

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme	1,3%
Stammar	4,55%
Installationer	4,55%
Fasad	4,55%
Fönster	4,55%
Förbättringsarbeten	2-20%
Markanläggningar	5%
Maskiner och inventarier	10%

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stagarna årligen göras med ett belopp enligt underhållsplanen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hysesintäkter bostäder	69 057	66 563
	Hysesintäkter lokaler	607 769	523 689
	Hysesintäkter p-platser	249 456	244 788
	Årsavgifter bostäder	2 023 992	1 798 184
	Fastighetsskatt	50 514	39 802
	Övrigt	167 787	139 622
		<u>3 168 575</u>	<u>2 812 648</u>
Not 3	Reparationer och underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Reparationer	757 109	503 603
	Underhåll	229 534	44 724
		<u>986 643</u>	<u>548 327</u>

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 4	Drift	2025	2024
	El	210 431	217 754
	Fjärrvärme	188 368	186 502
	Vatten	221 565	207 616
	Sophämtning	174 573	155 778
	Städning	56 567	53 126
	Snöröjning	48 357	62 816
	Förvaltningsarvode	201 390	287 035
	Fastighetsförsäkring	39 273	35 691
	Fastighetsskatt	123 220	116 980
	Övrigt	58 205	179 094
		<u>1 321 949</u>	<u>1 502 392</u>
Not 5	Administration	2025	2024
	Revisionsarvoden	32 768	18 852
	Styrelsearvoden	85 950	90 150
	Lagstadgade sociala avgifter	23 359	24 679
	Övrigt	76 646	75 316
		<u>218 723</u>	<u>208 997</u>
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	62 559 990	60 142 359
	Inköp	3 302 405	2 417 631
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>65 862 395</u>	<u>62 559 990</u>
	Ingående avskrivningar	-14 301 004	-13 145 120
	Försäljningar/utrangeringar	-8	0
	Årets avskrivningar	<u>-1 410 860</u>	<u>-1 155 884</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 711 872</u>	<u>-14 301 004</u>
	Utgående redovisat värde	50 150 523	48 258 986
	Redovisat värde byggnader	35 850 253	33 879 401
	Redovisat värde markanläggningar	1 031 079	1 110 393
	Redovisat värde mark	<u>13 269 192</u>	<u>13 269 192</u>
		50 150 524	48 258 986
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 426 000	71 178 000
	varav byggnader:	39 379 000	38 448 000
Not 7	Maskiner och inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	425 235	425 235
	Inköp	112 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>537 235</u>	<u>425 235</u>
	Ingående avskrivningar	-400 485	-384 823
	Försäljningar/utrangeringar	4	0
	Årets avskrivningar	<u>-24 060</u>	<u>-15 662</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-424 541</u>	<u>-400 485</u>
	Utgående redovisat värde	112 694	24 750

Brf Fredsgatan 11 och 13

Org.nr. 769606-1170

NOTER

Not 8	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetslån 280621 2,810%	6 100 000	6 100 000
	Fastighetslån 300918 3,180%	6 100 000	6 100 000
	Fastighetslån 260504 2,460%	2 000 000	2 000 000
	Fastighetslån 261117 2,400%	3 800 000	3 800 000
		<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>

2 lån, 5 800 000 kr villkorsändras under 2026. Amortering 2026 0 kr (2025 0 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 206 000	20 206 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningen har beslutats 27 april 2026.

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Alexander Kadar Sköld

Niklas Karlsson

Sofi Andersson

Mattias Häggström Gerdt

Lena Nenzell

Susanne Öfverstedt
I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Lena Normann

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2026



Brf Fredsg 11 13 Årsredovisning
2025_260429_2.pdf
(442493 byte)
SHA-512: 4620b0fee7101195cbb44df949668d67762fd
7cbd3c5d3a4bebdc88e472a3344e722b889d89aaddf291
b7bd475f6584c0b89d32231099d0e41ec4f294cc1bf16

Underskrifter

2026-04-30 16:50:32 (CET)



Alexander Kadar Sköld

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 18:45:58 (CET)



Lena Maria Linnea Nenzell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 18:04:16 (CET)



Mattias Häggström Gerdt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 08:02:11 (CET)



Niklas Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-03 20:45:30 (CET)



Sofi Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 20:19:48 (CET)



Susanne Öfverstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 07:31:15 (CET)



Lena Normann

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Fredsgatan 11&13 Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7017c0de2e3fbbf0112c13f3cbd278764612254a888dfe620e5112c6b94f366b7c9c15078c65a126bbd928314263dba1355c0c0cf967fc6073240e340aa8c2d3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.