Årsredovisning 2025
Brf Frisksportaren

716426-3241



rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Frisksportaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Frisksportaren 1,3,4,5,6	1995	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partners (S&P Insurance Consulting AB). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1995.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 762 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Eric Zachrisson	Ordförande
Britt Eisner	Styrelseledamot
Jörgen Wallin	Styrelseledamot
Kenneth Edenvall	Styrelseledamot
Anders Asp	Styrelseledamot
Nina Söderström	Styrelseledamot
Chris Nyström	Suppleant
Johan Åberg	Suppleant

Valberedning

Mikael Schöld

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Ricardo Olivares	Auktoriserad revisor
Mikael Schöld	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-28. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Underhållshistorik

2009 Bytt ut cirkulationspumpen och styrenheten i undercentralen. Bytt ut 61 st WC stosar i toaletterna för att stoppa fuktskadorna. Reparerat skadorna i hussocklarna på hus 6 och 8.

2011 Marken dränerats, socklarna lagade, hus 6 och 8.

2013 Helmålat samtliga komplementhusen, helmålat takfot och vindskivor, bytt ut ruttnad och skadat virke. Ovk besiktning..

2014 Tvättstuga, bytt ut torktumlare, stora och lilla tvättmaskinen, samt torkaggregaten i torkrummet. Samtliga ljusarmaturer byttes ut i alla trapphus till LED. Storstädat tvättstuga, föreningslokal och samtliga trapphus.

2015 Spolat samtliga avloppsstammar och stickledningar till kök, badrum. Bytt ruttet virke och målat staket och dörrar till elcentraler.

2016 Helmålat samtliga trapphus, soprum, cykelrum, elrum, och städförråd. Bytt ut alla akustikplattorna i trapphusen. Byt ut alla ventilations fläktar och styrenheter till dessa i samtliga hus. Rivit upp asfalten i gångbanan som trädrötterna hade tryckt upp vid hus 2 och 8.

2017 Vi har haft fokus på hissmodernisering tagit in offerter från 3 olika företag. Styrelsen valde Trygga Hiss AB för modernisering av samtliga hissar. De erbjöd kostnadsfri service av anläggningar för 5 år.

2018 Trygga Hiss AB har moderniserat samtliga hissa. Det ingår kostnadsfri service av anläggningar för 5 år.

2020 Parkeringsplats elstolpar underhåll utfördes samt att de anpassades för att kunna anslutas till laddhybrid

2021 Den planerade renoveringen av spillvattensystemet utfördes av Avloppsteknik. Detta skall ske vart 5:e år. På grund av pandemin så var detta underhåll försenat.

2022 Ventilationskontroll utfördes. 25st Ladd stationer installerade på p-platser.

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Planerat underhåll

2026 Målning/taktvätt gårdshus.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Eon
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Eneroths Fastighetsservice
Försäkringsivare	Folksam
Kabel-TV, bredband, telefoni	Tele2 AB
Lägenhetsförteckning	Simpleko
Skadedjursbekämpning	Nomur
Skötselavtal hiss	Trygga Hiss AB
Snöröjning	Nice Garden i Sverige AB
Sophämtning	Lidingö Stad, PreZero Recycling AB
Städning	Ren & Fino i Stockholm AB
Trädgård	Två smålänningar AB
Värme	Adven
Vatten	Lidingö Stad

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Sticklinge Samfällighetsförening, med en andel på 21.5%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i Södra Sticklinge samfällighetsförening, som har avtal med Tele2 för frågor gällande kabel-tv och bredbandsnätet och betalar till denna en fast avgift per lägenhet och år som för närvarande är 1 800 kr om året, Svea ekonomi sköter faktureringen.

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret 2025 genomfördes ett flertal åtgärder inom föreningen med syfte att säkerställa en stabil ekonomi, upprätthålla god fastighetsförvaltning samt förbättra service och information till medlemmarna.

Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 10 procent. Justeringen genomfördes för att möta ökade drift- och underhållskostnader samt för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Avgiften för parkeringsplatser höjdes samtidigt till 300 kronor per månad.

Fastighetsförvaltning och underhåll

Under året uppstod vattenskador i samband med renoveringsarbete, vilka åtgärdades inom ramen för föreningens löpande underhåll.
Planeringen av vårens underhållsåtgärder av gårdshusen genomfördes under hösten 2025 och och beräknas påbörjas våren 2026.
Föreningens utemiljö förbättrades genom beskärning och borttagning av träd och buskar.
För att stärka den egna kapaciteten för skötsel av gångvägar och gårdsytor införskaffades en sandsopmaskin.

Medlemsservice

En nyrenoverad övernattningslägenhet i hus 2 färdigställdes och togs i bruk under året. Lägenheten finns tillgänglig för uthyrning till föreningens medlemmar. Medlemmarna erbjöds även nya luftventilfilter för att säkerställa god ventilation och förbättrad inomhusmiljö i lägenheterna.

Kommunikation och information

Under första kvartalet 2025 lanserades föreningens nya hemsida. Den nya plattformen förbättrar tillgängligheten till föreningens information och bidrar till en mer effektiv kommunikation med medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.
Vid utebliven betalning tillkommer en påminnelseavgift om 60 kr samt dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8 % enligt 6 § räntelagen, samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 382	3 823	3 619	3 607
Resultat efter fin. poster	376	418	101	598
Soliditet (%)	57	56	55	55
Yttre fond	16 432	16 009	16 001	15 627
Taxeringsvärde	141 000	141 000	141 000	141 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	855	746	712	713
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	94,4	94,0	94,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 750	5 876	6 317	6 443
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 750	5 876	6 317	6 443
Sparande / kvm totalyta, kr	170	187	191	240
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	47	32	
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	191	173	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	24	31	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	262	236	272
Räntekänslighet (%)	6,72	7,88	9	9

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 064 000	-	-	15 064 000
Upplåtelseavgifter	4 933 000	-	-	4 933 000
Fond, yttre underhåll	16 009 459	-	423 000	16 432 459
Balanserat resultat	1 936 349	417 712	-423 000	1 931 061
Årets resultat	417 712	-417 712	375 835	375 835
Eget kapital	**38 360 520**	**0**	**375 835**	**38 736 355**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 931 061
Årets resultat	375 835
Totalt	**2 306 896**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	423 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 250
Balanseras i ny räkning	1 915 146
	2 306 896

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 381 670	3 822 758
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-61 619
Summa rörelseintäkter		**4 381 666**	**3 761 139**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 478 840	-2 388 586
Övriga externa kostnader	9	-199 531	-205 876
Personalkostnader	10	-88 873	-108 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-472 056	-472 056
Summa rörelsekostnader		**-3 239 301**	**-3 174 580**
RÖRELSERESULTAT		**1 142 365**	**586 559**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 656	71 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-806 186	-240 224
Summa finansiella poster		**-766 530**	**-168 847**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**375 835**	**417 712**
ÅRETS RESULTAT		**375 835**	**417 712**

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	63 712 699	64 166 011
Maskiner och inventarier	13	93 686	112 430
Summa materiella anläggningstillgångar		**63 806 385**	**64 278 441**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**63 806 385**	**64 278 441**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 214	12 664
Övriga fordringar	14	54 928	54 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 972	60 155
Summa kortfristiga fordringar		**167 114**	**127 790**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 908 156	2 753 140
Summa kassa och bank		**2 908 156**	**2 753 140**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 075 270**	**2 880 930**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 881 654**	**67 159 370**

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 997 000	19 997 000
Fond för yttre underhåll		16 432 459	16 009 459
Summa bundet eget kapital		**36 429 459**	**36 006 459**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 931 061	1 936 349
Årets resultat		375 835	417 712
Summa fritt eget kapital		**2 306 896**	**2 354 061**
SUMMA EGET KAPITAL		**38 736 355**	**38 360 520**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		**9 000 000**	**18 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 383 340	9 983 340
Leverantörsskulder		110 716	183 742
Skatteskulder		11 546	5 906
Övriga kortfristiga skulder		19 776	2 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	619 921	623 232
Summa kortfristiga skulder		**19 145 299**	**10 798 850**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 881 654**	**67 159 370**

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 142 365**	**586 559**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	472 056	472 056
	1 614 421	**1 058 615**
Erhållen ränta	34 084	71 377
Erlagd ränta	-806 186	-240 224
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**842 319**	**889 768**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 752	-36 459
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-53 551	266 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**755 016**	**1 119 716**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-600 000**	**-2 100 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**155 016**	**-980 284**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 753 140**	**3 733 424**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 908 156**	**2 753 140**

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Frisksportaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 072 872	3 550 650
Hyresintäkter, lokaler	0	14 400
Hyresintäkter, p-platser	184 305	149 150
Hyresintäkter, förråd	10 360	7 380
Hyresintäkter laddstolpar, moms	12 702	15 450
IMD el Laddstolpar, moms	60 721	54 592
Gemensamhetslokal	750	1 250
Nycklar/lås vidarefakturering	200	2 455
Övernattnings-/gästlägenhet	13 450	14 250
Dröjsmålsränta	140	0
Pantförskrivningsavgift	5 865	7 449
Överlåtelseavgift	7 350	5 732
Andrahandsuthyrning	2 400	0
Övriga fakturerade kostnader	10 555	0
Summa	**4 381 670**	**3 822 758**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Övriga intäkter	0	1 415
Försäkringsersättning	0	-63 033
Summa	**-4**	**-61 619**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	38 195	42 377
Städning	160 272	143 491
Hissbesiktning	7 813	9 913
Serviceavtal	3 995	27 225
Energideklarationer	0	6 219
Brandskydd	9 881	0
Yttre skötsel	182 141	218 059
Vinterunderhåll	40 050	62 876
Summa	**442 347**	**510 161**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	211 777	150 938
Rep försäkringskada	0	51 180
Summa	**211 777**	**202 118**

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	31 250	0
Summa	**31 250**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	236 789	225 204
Uppvärmning	944 797	909 073
Vatten	169 303	114 944
Sophämtning	159 894	154 467
Summa	**1 510 782**	**1 403 688**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 994	66 819
Serviceavtal mättjänster	250	0
Bredband	108 000	108 000
Fastighetsskatt	103 440	97 800
Summa	**282 684**	**272 619**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	36 686	0
Förbrukningsmaterial	5 387	8 940
Kontor	0	3 733
Datakommunikation	3 936	6 083
Porto	0	3 984
Juridiska kostnader	1 438	0
Revisionsarvoden	31 967	39 750
Styr.möte/stämma/städdag	1 380	0
Ekonomisk förvaltning	70 016	78 125
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 355	2 063
Överlåtelsekostnad	7 350	5 732
Pantsättningskostnad	5 865	7 449
Övriga förvaltningskostnader	5 468	13 386
It-tjänster	8 147	5 432
Serv.avg branschorg.	6 450	6 450
Bankkostnader	4 676	3 538
Övriga externa tjänster	6 411	21 213
Summa	**199 531**	**205 876**

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 000	85 000
Sociala avgifter	3 873	23 062
Summa	**88 873**	**108 062**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	806 186	238 868
Dröjsmålskostnader	0	1 350
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6
Summa	**806 186**	**240 224**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 958 098	74 958 098
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**74 958 098**	**74 958 098**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 792 087	-10 338 775
Årets avskrivning	-453 312	-453 312
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 245 399**	**-10 792 087**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**63 712 699**	**64 166 011**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 300 000*	*7 300 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	59 000 000
Summa	**141 000 000**	**141 000 000**

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 757	205 757
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**205 757**	**205 757**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-93 327	-74 583
Årets avskrivning	-18 744	-18 744
Utgående ackumulerad avskrivning	**-112 071**	**-93 327**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**93 686**	**112 430**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 928	54 278
Övriga fordringar	0	693
Summa	**54 928**	**54 971**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	39 014	19 753
Förutbet försäkr premier	24 045	22 898
Förutbet förvaltning	18 341	17 504
Upplupna inkomsträntor	5 572	0
Summa	**86 972**	**60 155**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,51 %	9 383 340	9 983 340
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,92 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,98 %	9 000 000	9 000 000
Summa			**27 383 340**	**27 983 340**
Varav kortfristig del			18 383 340	9 983 340

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 383 340 kr.

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

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	3 500	971
Uppl kostn el	25 879	24 805
Uppl kostn fjärrvärme	104 555	108 634
Uppl kostn vatten	41 334	30 471
Uppl kostn löner	3 300	49 583
Uppl kostn renhållningsavg	32 444	38 505
Uppl lagstadgade soc avg	0	15 579
Förutbetalda avgifter/hyror	369 909	354 684
Beräkn arvode revision	39 000	0
Summa	**619 921**	**623 232**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 317 000	55 317 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2026-01-01 med 3%. Övergång till K3-regelverket från 2026 Från och med räkenskapsåret 2026 ska bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag som huvudregel tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Övergången innebär bland annat krav på komponentavskrivning, vilket innebär att byggnadens olika delar skrivs av separat utifrån respektive komponents bedömda nyttjandeperiod. Tillämpningen av K3 ger en mer rättvisande redovisning av föreningens ekonomiska ställning. Regelverket är mer omfattande än K2 och innehåller bland annat krav på kassaflödesanalys, uppskjuten skatt samt ett mer principbaserat angreppssätt vid värdering och redovisning. Mer information om regelverket finns på Bokföringsnämndens webbplats: www.bfn.se

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Lidingö Kommun

Anders Asp
Styrelseledamot

Britt Eisner
Styrelseledamot

Jörgen Wallin
Styrelseledamot

Kenneth Edenvall
Styrelseledamot

Nina Söderström
Styrelseledamot

Sven Eric Zachrisson
Ordförande

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

Mikael Schöld
Internrevisor

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 13:41

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 20.04.2026 09:48

DOCUMENT ID:
BkMO58mTbe

ENVELOPE ID:
rkZd9IXTWe-BkMO58mTbe

DOCUMENT NAME:
Brf Frisksportaren, 716426-3241 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
47dcbf887098101baa02697a2877dd6fcd421d02906594c537d9e88f91ef867745a0fa80130b4fadbedf46b0eeabe74629204e15086fb6045e7614a42a2e9b0b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Kjell Anders Asp**	**Signed**	**20.04.2026 09:50**	**eID**	**Swedish BankID**
andersasp@outlook.com	Authenticated	20.04.2026 09:49	Low	IP: 83.253.134.79
2. **NINA SÖDERSTRÖM**	**Signed**	**20.04.2026 09:50**	**eID**	**Swedish BankID**
nina.soderstrom@se.ey.com	Authenticated	20.04.2026 09:49	Low	IP: 83.253.132.174
3. **Sven Eric Zachrisson**	**Signed**	**20.04.2026 09:53**	**eID**	**Swedish BankID**
se.z@telia.com	Authenticated	20.04.2026 09:51	Low	IP: 78.70.73.244
4. **BRITT HÅKANSSON EISNER**	**Signed**	**20.04.2026 10:42**	**eID**	**Swedish BankID**
britteisner@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 10:41	Low	IP: 83.253.128.19
5. **JÖRGEN WALLIN**	**Signed**	**21.04.2026 08:44**	**eID**	**Swedish BankID**
jorgen.wallin@energum.se	Authenticated	20.04.2026 09:55	Low	IP: 130.229.146.210
6. **Kenneth Karl Erik Edenvall**	**Signed**	**21.04.2026 11:56**	**eID**	**Swedish BankID**
kenneth.edenvall@viewgroup.se	Authenticated	20.04.2026 09:49	Low	IP: 193.182.183.5
7. **Ricardo Enrique Olivares**	**Signed**	**21.04.2026 12:19**	**eID**	**Swedish BankID**
ricardo.olivares@revisionsduon.se	Authenticated	21.04.2026 12:17	Low	IP: 77.218.227.242
8. **Sten Mikael Schöld**	**Signed**	**22.04.2026 13:41**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael.schold@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 13:39	Low	IP: 217.21.226.229

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

RevisionsDuon

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Frisksportaren

Org.nr 716426-3241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frisksportaren för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Frisksportarens 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.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Frisksportaren enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

H1-_98XTZg-S1zOqU7Tbx

RevisionsDuon

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 Friskspotaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Friskspotaren enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

Mikael Schöld
Förtroendevald revisor

H1-_98XTZg-S1zOqU7Tbx

SEALED BY Verified H1-_98XTZG-S1ZOQU7TBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 13:38

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 20.04.2026 09:48

DOCUMENT ID:
S1zOqU7Tbx

ENVELOPE ID:
H1-_98XTZg-S1zOqU7Tbx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Frisksportaren 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
fce8bffa29b41441ab5dd9b6281b8aaa54bb724953a0778a719c5634fcd44128d0a1fabf595c6c595256e762488e003a93e7b1b89a443ef24242b9d62f075228

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Ricardo Enrique Olivares**	**Signed**	**21.04.2026 12:20**	**eID**	**Swedish BankID**
ricardo.olivares@revisionsduon.se	Authenticated	21.04.2026 12:20	Low	IP: 77.218.227.242
2. **Sten Mikael Schöld**	**Signed**	**22.04.2026 13:38**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael.schold@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 13:34	Low	IP: 217.21.226.229

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed