AMC, AEVDT, DEEL, AG, JS, ASG · Drivs av TellusTalk ID ec7d8396212b1111af66ca7bbb19212d | 2026050607832

Årsredovisning

för

BRF Fridshyddan 2

716421-9177

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Fridshyddan 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 20 april 2026.
Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sollentuna 4 maj 2026

Dick Liljendahl

Dick Liljendahl

botema
FASTIGHETS AB
info@botema.se | www.botema.se

Styrelsen för BRF Fridshyddan 2, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-07-11 hos Bolagsverket.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning:	Sandgropen 4
Förvärv:	1992
Kommun:	Sollentuna

Genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring är fastigheten fullvärdesförsäkrad. Dessutom ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg som tecknats kollektivt och omfattar samtliga lägenheter samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2018, revideras löpande.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 2 flerbostadshus i 0 till 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3335 kvadratmeter, varav 3335 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.
Fastighetens taxeringsvärde är 74 000 000 kr.

Lägenheter
Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	24	4	4

Föreningen har 24 garageplatser och 24 parkeringsplatser.

AMC, AFVDT, DFEL, AG, JS, ASG -- Drivs av TellusTalk ID ec7d8396212b1111af66ca7bbb192120

AMC, AEVDT, DEEL, AG, JS, ASG – Drivs av TellusTalk ID ec7d8396212b1111abbca7bbb19212d 2026050607833

Förvaltning
Teknisk förvaltning har skötts av Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB.
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Botema Fastighets AB.
Föreningen har stadsnät-bredbandsuppkoppling via Sollentuna Energi & Miljö AB (SEOM), medan Tele 2 levererar kabel-TV, bredband och telefonanslutning.

Medlemsinformation
Antalet medlemslägenheter är 40 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Antal medlemmar 2025-01-01	56
Antal tillkommande medl 2025	3
Antal avgående medlemmar 2025	2
Antal medlemmar 2025-12-31	57

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:
-Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
-Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Vid andrahandsupplåtelse får en årlig avgift tas ut om högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren. Andrahandsupplåtelse är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Dick Liljendahl	ordförande
Jan Sannergren	vice ordförande
Agneta Mejbert Carlsson	kassör
Ann-Katrin Gållnander	sekreterare
Ann van der Tol	ledamot
Åke Färggren	suppleant
Milijana Bjelakovic	suppleant

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under 2025.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utsett.

Extern revisor har varit Allians Revision & Redovisning AB, auktoriserad revisor Sofia Gunnarsson.

Valberedningen har bestått av:
Inger Lundgren, sammankallande
Else-Marie Sundqvist
Judith Bos

Samfälligheten:
Föreningen bildar tillsammans med Brf Fridshyddan 1 och Brf Fridshydddan 3 en samfällighet som svarar för drift, underhåll och skötsel av garage, vägar, gräsmattor, planteringar och lekplatser. Samfälligheten förvaltar fastigheten Sandgropen S:1, Sollentuna. Byggår 1993-1994. Brf Fridshyddan 2 betalar för sin del (40/146) av samfällighetens kostnader. Där ingår även fastighetsskatten.
Förvaltningen för samfälligheten har fördelats enligt följande:
- Ekonomisk förvaltare i samfälligheten har varit ABJ Boförvaltning AB.
- Fastighetsskötsel har utförts av Erenrots Trädgårds & Fastighetsservice AB.
- Trädgårdsskötsel har utförts av MK Trädgård AB.
- Vinterunderhåll har utförts av MK Trädgård AB.

Föreningens representanter i samfälligheten har varit:

Ann-Katrin Gållnander	ledamot
Jan Sannergren	ledamot
Ann van der Tol	suppleant

Väsentliga händelser under 2025, Fridshyddan brf 2

Under året genomfördes stamspolning i båda fastigheterna som en del av föreningens löpande underhållsarbete.

Från och med den 1 april höjdes lägenhetsavgifterna med 3 %.

Vid vårens medlemsträff informerade styrelsen om den planerade renoveringen av entréerna. Arbetet i hus 15 och 17 slutfördes under hösten med mycket goda resultat. Renoveringen omfattade modernisering av ytskikt - målning av tak och väggarna samt en stor tecknad solros på respektive hisschakt. Belysningen kompletterades med lampor i borstad mässing. Befintliga sopluckor behölls men fick nya tätningar. Anslagstavlorna moderniserades vilket även kommer underlätta löpande arbete framöver.

Föreningen håller minst två medlemsträffar per år. Under höstens medlemsträff presenterade styrelsen även arbetet med att se över beräkningsmodellen för de extra vindsförråd som kan hyras av boende, med målsättningen att uppnå en mer enhetlig prissättning baserad på volym.

Trivselgruppen arrangerade som vanligt föreningens traditionella Luciafirande, vilket uppskattades av många boende och bidrog till en fin avslutning på året.

AMC, AFVDT, DEFT, AG, JS ASG - Drivs av TellusTalk ID ec/d8396212b1f1d166ca/bbb192124

20260506078 34

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (tkr)	2 661	2 592	2 487	2 268	2 264
Res efter fin. poster (tkr)	-391	-537	-27	68	200
Soliditet (%)	50	50	51	51	51
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	738	721	687	625	625
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 547	5 637	5 675	5 749	5 839
Skuldsättning per kvm totalyta*	5 547	5 637	5 675	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	174	81	117	145	0
Räntekänslighet (%)	8	8	8	9	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	172	171	156	150	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	92	93	92	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr):
Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *(kr):
Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)
Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)
Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.
Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*:
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Nytt nyckeltal 2023*

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:
Till största delen förklaras underskottet om 391 044 kr av övergången från redovisningsmodell K2 till K3, vilket har medfört ökade årliga avskrivningar. Trots detta redovisar föreningen ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret 2025. För att möta de ökade driftkostnaderna beslutades om en avgiftshöjning om 3% från och med den 1 januari 2026. Styrelsen arbetar fortsatt löpande med underhållsplanen för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Lån:
Föreningen har 3 lån hos Swedbank om 18 500 tkr. Räntevillkor och bindningstider framgår av noterna. Under året har lånen amorterats med 300 tkr.

Skatter och avgifter
Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 882 000	2 682 000	4 053 050	6 058 366	-536 718	**20 138 698**
Disp av föreg års resultat				-536 718	536 718	**0**
Förändring under året			225 000	-225 000	-391 044	**-391 044**
Belopp vid årets utgång	**7 882 000**	**2 682 000**	**4 278 050**	**5 296 648**	**-391 044**	**19 747 654**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 296 648
årets förlust	-391 044
	4 905 604

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	98 051
ianspråktagande av fond	-163 081
i ny räkning överföres	4 970 634
	4 905 604

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

AMC, AEVD1, DELL, AG, JS, ASG Drivs av Tellus Talk ID ec7d83962 12b1111 d66ca7bbb192120

Dl

AMC, AFVDT DEFL, AG, JS, ASG – Drivs av TellusTalk: ID ec7d839e212b11f1af6bca7bbb19212d 2026050607835

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 661 447	2 592 626
Övriga rörelseintäkter	2	15 483	4 465
Summa rörelseintäkter		**2 676 930**	**2 597 091**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-824 637	-713 331
Driftskostnader	4	-690 537	-671 348
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-127 249	-120 914
Personalkostnader	6	-101 323	-87 323
Avskrivningar	7	-807 960	-807 960
Summa rörelsekostnader		**-2 551 706**	**-2 400 876**
Rörelseresultat		**125 225**	**196 215**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 027	39 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 296	-772 810
Summa finansiella poster		**-516 269**	**-732 934**
Resultat efter finansiella poster		**-391 044**	**-536 718**
Årets resultat		**-391 044**	**-536 718**

DL

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	37 664 603	38 472 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**37 664 603**	**38 472 563**
Summa anläggningstillgångar		**37 664 603**	**38 472 563**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		463 020	439 047
Övriga fordringar		6 899	9 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 185	122 897
Summa kortfristiga fordringar		**604 104**	**570 955**
Kassa och bank			
Kassa och bank		986 836	909 479
Summa kassa och bank		**986 836**	**909 479**
Summa omsättningstillgångar		**1 590 939**	**1 480 433**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 255 542**	**39 952 996**

AMC, AEVDT, DFET, AG, JS, ASG - Drivs av TellusTalk: ID ec7d8396212b11f1af66ca7bbb19212d

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 564 000	10 564 000
Fond för yttre underhåll		4 278 050	4 053 050
Summa bundet eget kapital		**14 842 050**	**14 617 050**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 296 648	6 058 367
Årets resultat		-391 044	-536 718
Summa balanserad vinst		**4 905 604**	**5 521 648**
Summa eget kapital		**19 747 654**	**20 138 698**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		9 600	8 800
Summa långfristiga skulder		**9 600**	**8 800**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 500 000	18 800 000
Leverantörsskulder		55 241	84 171
Skatteskulder		2 132	0
Övriga skulder		195	4 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		940 721	916 624
Summa kortfristiga skulder		**19 498 289**	**19 805 498**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 255 542**	**39 952 996**

AMC, AFVDT, DFLL, AG, JS, ASG · Drivs av Tellus Falk ID ec7d83962126111fafbbc.a7bbb192124 2026050607836

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-391 044	-536 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		807 960	807 960
Betald skatt		4 244	-1 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**421 160**	**270 083**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-23 973	15 781
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 288	5 405
Förändring av leverantörsskulder		-28 930	-235 206
Förändring av kortfristiga skulder		19 589	36 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**376 557**	**92 074**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 117 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-1 117 241**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-300 000	-125 000
Erhållna deposition		800	-400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-299 200**	**-125 400**
Årets kassaflöde		**77 357**	**-1 150 567**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		909 479	2 060 046
Likvida medel vid årets slut		**986 836**	**909 479**

AMC, AFVD1, DFEL, AG, JS, ASG Drivs av Tellus Talk ID ec7d83962f2b1111a166ca7bbb19212d

20260506007837

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumelerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförlig till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Tillämpade avskrivningstider:	År
Stomme ink grund	90
Tak	21
Hiss	40
Fasad	21
Fönster, Dörrar	16
VVS-Stammar	20
Ytskick, lokaler	40
Värme och sanitet	6
Ventilation inkl styr	11
El	16
Övrigt	50

AMC, AEVDI, DEEL, AG, JS, ASG - Drivs av Tellus Talk. ID ec7d83962f2b1161af66ca7bbb19212d

20260506078838
AMC, ÄRVDE, DEFI, AG, JS, ASG - Drivs av TellusTalk ID ec7d83962129b1111afbbca7bbb192129d

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 460 020	2 405 888
Garagepl ej moms	119 590	118 350
Hyra p_pl ej moms	35 960	29 760
Hyra förråd	26 280	24 630
Elplats	16 471	13 462
Hyra p-pl moms	3 120	520
Öresutjämning	6	16
	2 661 447	**2 592 626**

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 710	4 465
Övriga ersättningar och intäkter	8 773	0
	15 483	**4 465**

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-185 772	-77 943
Markytor, trädgård	-971	-1 102
El	-54 961	-52 298
Värme	-376 771	-377 659
Vatten och avlopp	-143 122	-140 731
Sophämtning/renhållning	-63 039	-63 598
Öresutjämning	-1	0
	-824 637	**-713 331**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-51 621	-50 380
Hisservice	0	-4 700
Entrémattor	-6 345	-6 092
Övriga fastighetskostnader	-52 460	-20 902
Avgift samfällighet	-257 700	-271 171
Fastighetsförsäkring	-87 670	-82 507
Anticimex	-18 744	-18 216
Kabel-tv	-95 416	-94 340
F-skötsel	-51 621	-50 380
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	-68 960	-65 200
Securitas	0	-7 461
Öresutjämning	0	1
	-690 537	**-671 348**

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Telefon	0	-548
Revisionsarvoden	-34 472	-28 092
Ekonomisk förvaltning	-73 220	-77 300
Möteskostnader	-8 673	-2 162
Bankkostnader	-3 519	-3 603
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 560	-5 560
Övriga ext kostn	-1 805	-3 650
Öresutjämning	0	1
	-127 249	**-120 914**

Not 6 Personalkostnader

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd

Följande ersättningar har utgått

	2025	2024
Styrelsearvode	-85 000	-75 000
Sociala avgifter	-16 323	-12 323
	-101 323	**-87 323**

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-773 416	-773 416
Hiss	-34 544	-34 544
	-807 960	**-807 960**

AMC, AEVDT, DEEL, AG, JS, ASG – Drivs av TellusTalk ID ec7d8396212b1111af66ca7bbb19212d

20260306078 39
AMC, AEVDT, DEEL, AG, JS, ASG – Drivs av Tellus Talk. ID ec7d83962 12b1111af66ca7bbb192 12d

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	48 899 498	47 517 741
Omklassifiering Hiss	0	1 381 757
Utgående anskaffningsvärde	**48 899 498**	**48 899 498**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 426 935	-9 618 975
Årets avskrivningar enligt plan	-807 960	-807 960
Utgående avskrivning enligt plan	**-11 234 895**	**-10 426 935**
Planenligt restvärde vid årets slut	**37 664 603**	**38 472 563**
Mark ingår i restvärdet med	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	52 000 000	49 000 000
Mark	22 000 000	26 000 000
	74 000 000	**75 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	74 000 000	75 000 000
Lokaler	0	0
	74 000 000	**75 000 000**
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	37 664 603	38 472 563
	37 664 603	**38 472 563**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbete Hiss	0	264 516
Nyanskaffningar	0	1 117 241
Omklassifiering	0	-1 381 757
	0	**0**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	2,448	2026-01-28	5 375 000	5 475 000
Swedbank Hypotek	2,341	2026-03-28	6 575 000	6 675 000
Swedbank Hypotek	2,412	2026-02-28	6 550 000	6 650 000
			18 500 000	**18 800 000**
Kortfristig skuld			18 500 000	18 800 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i Sandgropen 4 Sollentuna	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	**37 000 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Datum när åsredovisningen beslutades:
Sollentuna 2026-03-16

Dick Liljendahl
Ordförande

Agneta Mejbert-Carlsson
Ledamot

Jan Sannergren
Ledamot

Ann-Katrin Gållnander
Ledamot

Ann van der Tol
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

AMC, AFVDT, DEFL, AG, JS, ASG - Drivs av TellusTalk ID ec7d83962 12b1 11 1 ufo6ca7bbb192 12d

Undertecknat dokument

Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)
Namn: 16-202603161233-759726.pdf
Storlek: 212925 bytes
Hashvärde SHA256:
c89a5a6b4201e435dfa495baacf396b6113748cbaf340d6c4ac79f4da3fbfd0e

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

AGNETA MEJBERT CARLSSON
Signerad med BankID 2026-03-16 12:38 Ref: 019cf670-e48c-7653-a35e-32ac7eaf1a0b

ANN ELISABETH VAN DER TOL
Signerad med BankID 2026-03-16 12:42 Ref: 019cf674-2e33-7f96-ac5c-c86342b0d905

DICK ERIC EDVIN LILJENDAHL
Signerad med BankID 2026-03-16 17:45 Ref: 019cf789-4156-717d-b6d8-ed856819287a

Ann-Katrin Gållnander
Signerad med BankID 2026-03-18 11:23 Ref: 019d0078-2660-7a2c-ac45-d504be941a7e

JAN SANNERGREN
Signerad med BankID 2026-03-18 16:34 Ref: 019d0195-67ed-7661-8736-3385deffc496

Anna Sofia Gunnarsson
Signerad med BankID 2026-03-18 18:57 Ref: 019d0218-7ce2-7694-9a10-8124fac8a709

AMC, AEVDT, DEEL, AG, JS, ASC — Drivs av TellusTalk ID ec7d8396212b11f1af66ca7bbb192126

Allians
En del av Cedra

20260306078 41

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fridshyddan 2
Org.nr 716421-9177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fridshyddan 2 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-03-18 kl 19:00 via Accountec Byråportal.

- 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 BRF Fridshyddan 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-03-18 kl 19:00 via Accountec Byråportal.

Allians
En del av Cedra

20260306078 42

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dagen enligt den digitala signeringen

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

Dokumentet signerades av alla parter 2026-03-18 kl 19:00 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse Brf Fridshyddan 2 2025.pdf
Checksumma: d149b993c2629b9e08aa2146dc58038f73995a3cf46f9548293ea21fc92b2d4f
Skickad: 2026-03-18 kl 18:59

Signaturer

BankID

Digitalt signerad av: Anna Sofia Gunnarsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-18 kl 19:00

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering