



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 156 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 4 349 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 9 %	 <b>Energikostnad</b> 273 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 716 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## Bostadsrättsföreningen Fridhem

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
156 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr per kvm.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 349 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
9 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
273 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
716 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fridhem med säte i Mora org.nr. 784400-0245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stranden 13:6	1963-01-01	1966

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	885
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 068
<b>Totalt 49 objekt</b>		<b>3 953</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 7 st 2 rok, 28 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Administrativ- och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötsel har utförts av Gårdsservice i Mora AB.

Vicevärd har varit Titti Detlofsson och Mattias Mörk.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Margareta Kjellin	Ordförande	
Mattias Mörk	Ledamot	
Mikael Hellberg	Ledamot	
Åsa Söderqvist	Ledamot	
Tommy Nyström (Avgått)	Ledamot	2025-12-31
Stig Nilsson	Suppleant	
Titti Detlofsson (Avgått)	Suppleant	2025-12-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Kjellin, Mattias Mörk, Åsa Söderqvist och Stig Nilsson. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Margareta Kjellin och Mattias Mörk. Revisorer har varit: Pär Sterner vald av föreningen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog fjorton röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och valt att höja avgiften med 7 % från 2026-01-01.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Avloppsrenovering
2008-2009	Fasadrenovering etapp 1
2011	Ventilationsförbättringar i lokalerna
2012	Fasadrenovering etapp 2
2015	Mora Stadsnät
2016	Byte av lägenhetsdörrar, tilläggsisolering av vindsutrymmen
2017	Byte av fönster
2020	Lagt om tak och bytt ytskikt från tegel till bandtäckt plåt, installerat solpanel.
2020	Byggt nya stuprör och lagt nya dagvattenledningar under mark.
2020-2021	Inglasning och utbyggnad av balkonger där storleken för de flesta har blivit större.
2021	Markarbeten - tagit bort asfaltsytor och staket för att få större gräsytor
2022	Köksfläktar köptes in och installerades i de lägenheter som hade gamla, de som hade nyare har justerats för balans i ventilationen. Nytt ventilationsaggregat köptes in och installerades i Christinas Salong som också fick en ny matta inlagd och målarfärg till väggarna. Målningsarbetet utförde de själva.
2023	Nytt cykelställ har köpts in. Fyra dagvattenbrunnar har köpts in och installerats på gården.
2024	Renoveringsarbeten har utförts i Röda Korsets gamla lokal. A-huset har fått nya källarfönster.
2025	Fullständig energioptimering av fjärrvärmecentralen har utförts. Anpassning av lokal för ny hyresgäst.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Byte av termostater i lägenheter som har gamla samt byte av stamventiler.

En eventuell anpassning till ny verksamhet i lediga hyreslokaler kan komma att behöva utföras.

**Medlemsinformation**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	156	108	212	181	167
Skuldsättning, kr/kvm	4 349	4 458	4 549	4 654	4 769
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 603	5 744	5 861	5 997	6 145
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	273	259	228	213	199
Årsavgifter, kr/kvm	716	657	615	602	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	75	66	69	74
Totala intäkter, kr/kvm	732	678	727	675	633
Nettoomsättning, tkr	2 870	2 682	2 859	2 661	2 502
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-319	209	-334	-158
Soliditet, %	2	2	3	2	4

**Förändringar i eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	374 175	0	0	374 175
Underhållsfond, kr	10 518	0	100 000	110 518
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>384 693</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>484 693</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	212 894	-319 175	-100 000	-206 280
Årets resultat, kr	-319 175	319 175	27 324	27 324
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-106 281</b>	<b>0</b>	<b>-72 676</b>	<b>-178 956</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>278 412</b>	<b>0</b>	<b>27 324</b>	<b>305 737</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skatt med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-106 281
Årets resultat, kr	27 324
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-178 957</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-178 957</b>
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 869 804	2 681 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 145	200
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 892 949</b>	<b>2 681 614</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 586 300	-1 740 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 089	-41 843
Personalkostnader	Not 6	-119 918	-113 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-589 028	-600 373
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 363 335</b>	<b>-2 496 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>529 614</b>	<b>185 229</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 657	17 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-503 948	-522 146
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-502 291</b>	<b>-504 404</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 324</b>	<b>-319 175</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 324</b>	<b>-319 175</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27 324</b>	<b>-319 175</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	17 440 347	17 546 064
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>17 440 347</b>	<b>17 546 064</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>17 440 347</b>	<b>17 546 064</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30	30
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	591 630	587 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 355	40 751
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>634 015</b>	<b>628 729</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 747	191 711
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 747</b>	<b>191 711</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>637 762</b>	<b>820 440</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>18 078 110</b>	<b>18 366 504</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	374 175	374 175
Fond för yttre underhåll	110 518	10 518
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>484 693</b>	<b>384 693</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-206 280	212 894
Årets resultat	27 324	-319 175
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-178 957</b>	<b>-106 280</b>

### Summa Eget kapital

**305 736 278 413**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 044 000	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 044 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 146 000	17 564 242
Leverantörsskulder		139 853	91 586
Skatteskulder		12 660	12 645
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	54 104	32 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	375 757	387 367
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 728 373</b>	<b>18 088 092</b>

### Summa Skulder

**17 772 373 18 088 092**

### Summa Eget kapital och skulder

**18 078 110 18 366 504**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	529 614	185 229
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	589 028	600 373
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>589 028</b>	<b>600 373</b>
Erhållen ränta	1 657	17 742
Erlagd ränta	-515 581	-540 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>604 719</b>	<b>263 162</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	29 442	6 282
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	70 157	59 161
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>99 599</b>	<b>65 443</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>704 318</b>	<b>328 604</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-483 312	-352 841
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-483 312</b>	<b>-352 841</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-374 242	-416 113
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-374 242</b>	<b>-416 113</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-153 236</b>	<b>-440 350</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>744 137</b>	<b>1 184 487</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>590 901</b>	<b>744 137</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-125 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	1 989 840	1 808 916
	Hyror lokaler	542 567	529 744
	Hyror garage och parkeringsplatser	102 660	113 000
	Elförsäljning	7 505	6 834
	Balkongavgift	205 680	205 680
	Övriga primära intäkter	21 552	17 240
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 869 804</b>	<b>2 681 414</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 869 804</b>	<b>2 681 414</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 145	200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 145	200
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-175 350	-203 897
	Snö och halk-bekämpning	-53 663	-60 054
	Reparationer	-60 970	-100 384
	Planerat underhåll	0	-147 316
	El	-96 039	-84 273
	Uppvärmning	-820 643	-810 374
	Vatten	-162 646	-130 596
	Sophämtning	-76 829	-83 536
	Fastighetsförsäkring	-40 751	-39 627
	Kabel-TV och bredband	0	-389
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-98 810	-79 944
	Övriga driftkostnader	-599	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 586 300	-1 740 389
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 470	-3 000
	Administrationskostnader	-24 875	-14 575
	Extern revision	-4 250	-3 900
	Föreningsverksamhet	-6 685	-5 625
	Övriga förvaltningskostnader	-26 809	-14 743
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 089	-41 843

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-54 600	-82 000
	Övriga arvoden	-42 200	-10 000
	Sociala avgifter	-23 118	-21 781
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-119 918</b>	<b>-113 781</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-589 028	-567 746
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-32 627
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-589 028</b>	<b>-600 373</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 429	17 077
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	228	665
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 657</b>	<b>17 742</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-503 678	-521 696
	Övriga räntekostnader	-270	-450
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-503 948</b>	<b>-522 146</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 177 746	24 824 905
	Ingående anskaffningsvärde mark	513 000	513 000
	Årets investeringar	809 687	352 841
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>26 500 433</b>	<b>25 690 746</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 144 683	-7 576 937
	Årets avskrivningar	-589 028	-567 746
	Omklassificering	326 375	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-8 407 336</b>	<b>-8 144 683</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>18 093 097</b>	<b>17 546 064</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 000 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 195 000	2 104 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	3 850 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 086 000	938 000
	<i>Summa</i>	<b>25 281 000</b>	<b>22 692 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 193 000	19 193 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>19 193 000</b>	<b>19 193 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	587 154	552 426
	Övriga fordringar	4 476	35 522
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>591 630</b>	<b>587 948</b>
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Konto Leksands Sparbank	0	133 061
	Konto Handelsbanken	3 747	58 650
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 747</b>	<b>191 711</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,97%	2027-03-30	1 068 000	24 000
Stadshypotek AB	2,80%	2026-01-16	2 964 000	70 000
Stadshypotek AB	2,80%	2026-03-30	2 595 500	58 000
Stadshypotek AB	2,95%	2026-01-30	1 790 000	40 000
Stadshypotek AB	2,95%	2026-03-30	1 780 000	40 000
Stadshypotek AB	2,95%	2026-03-30	6 992 500	225 000
			<b>17 190 000</b>	<b>457 000</b>

Långfristig del	1 044 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	24 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 122 000
Kortfristig del	16 146 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	457 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 828 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 596	1 521
Källskatt	16 880	18 510
Arbetsgivaravgifter	12 249	12 221
Övriga kortfristiga skulder	22 379	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>54 104</b>	<b>32 252</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	229 482	218 612
Upplupna räntekostnader	29 077	40 710
Övriga upplupna kostnader	117 198	128 045
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>375 757</b>	<b>387 367</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-25.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

### **Brf Fridhem** **Organisationsnummer 784400-0245**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fridhem för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten på annat sätt handlat i strid med lagar och regler.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning vid bokslutstillfället och av dess finansiella resultat för året.

**Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen.**

**Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

Mora

Digitalt signerad av

*Pär Stärner*  
revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fridhem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Margareta Kjellin**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 12:51:41



**Mattias Mörk**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:27:29



**Åsa Söderqvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:38:14



**Mikael Hellberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 13:25:14



**Pär Stärner**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:10:20



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fridhem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Pär Stärner**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:07:32



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.