



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 183 kr/kvm	 Investeringsbehov 148 kr/kvm	 Skuldsättning 294 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 185 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 770 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Fridenborg i L:a

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
183 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

Lågt till måttligt. Sparandet har minskat pga ökade utgifter. Styrelsen arbetar för att öka sparandet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
148 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

Vi har en 50-årig uppdaterad underhållsplan som vi uppdaterar årligen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
294 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

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

I 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

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

NYCKELTAL



Energikostnad
185 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

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Fridenborg är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

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

Föreningen äger marken och är således inte exponerad för risker kopplade till tomträttsavgäld.

NYCKELTAL



Årsavgift
770 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

Enligt årsredovisningen har vi positiva resultat och följer planerad avgiftsökning.

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 HSB:s Brf Fridenborg i L:a med säte i Landskrona org.nr. 744000-0524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Friden 30	1961-04-29	1962
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 652
33	garageplatser	824
Totalt 71 objekt		3 476

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 1 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Safija Smajovic	Ordförande	2025-05-14	2027-06-30
Doris Carlund	Ledamot	2025-05-14	2027-06-30
Kitt Christiansen	Ledamot	2025-05-14	2026-05-05
Sabahudin Besic	Ledamot	2025-05-14	2026-05-05
Samir Peskovic	Ledamot	2025-05-14	2026-05-05
Senad Kovacevic	Ledamot	2024-05-29	2025-05-20
Velid Basic	Suppleant	2024-05-30	2025-05-20
Safouane Tlijani	Suppleant	2024-05-30	2025-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sabahudin Besic och Samir Peskovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Doris Carlund, Safija Smajovic, Sabahudin Besic, Samir Peskovic och Senad Kovacevic.

Revisorer har varit: Monica Csiki vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mirsada Besic (sammankallande) samt Viktor Hasfjord, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2025. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, denna uppdateras årligen. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-05 av styrelsen.

Föreningen har införskaffat bredband från Telenor till samtliga boende. Installationen av detta kostade ca 25 000 kr.

Nytt avtal för tv-tjänsten med Tele 2.

Enligt underhållsplanen har föreningen gjort underhållspolning i hela huset. Vid underhållsspolningen upptäcktes stora brister i avloppssystemet, vi kommer att genomföra relining under 2026. Detta har inneburit extrakostnader för undersökningar och utredningar, detta har kostat ca 30 000 kr.

Vi har utfört reparationer i tvättstugan för ca 20 000 kr.

Målning av alla brandddörrar och övrig metaldörrar har gjorts.

Inköp av trädgårdsmaskiner, dator och skrivare.

Extra amortering av lån på 1 000 000 kr.

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

Relining av stammar kommer att utföras år 2026.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	183	262	283	242	200
Skuldsättning, kr/kvm	294	790	817	1 659	1 717
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	385	790	817	1 659	1 717
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	185	229	213	196	213
Årsavgifter, kr/kvm	770	742	720	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	86	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	849	787	835	774	772
Nettoomsättning, tkr	2 226	2 139	2 073	2 045	2 039
Resultat efter finansiella poster, tkr	391	277	369	200	-136
Soliditet, %	74	61	58	40	38

Beräkningsgrunderna har ändrats och därmed är jämförelse över åren inte möjlig för de nyckeltal som är beräknade med totalyta. För år 2025 är garageytan inkluderad i den totala ytan, till skillnad från tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	265 130	0	0	265 130
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 733 190	0	-16 939	1 716 251
S:a bundet eget kapital, kr	1 998 320	0	-16 939	1 981 381
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 522 585	276 894	16 939	1 816 418
Årets resultat, kr	276 894	-276 894	391 140	391 140
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 799 479	0	408 079	2 207 558
S:a eget kapital, kr	3 797 799	0	391 140	4 188 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 686 kr samt ianspråktagande skett med 187 625 kr i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 816 418
Årets resultat, kr	391 140
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 207 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-172 574
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 000
Balanseras i ny räkning, kr	2 049 984

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 227 943	2 141 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 388	-54 543
Summa Rörelseintäkter		2 252 331	2 087 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 138 487	-1 239 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 162	-83 404
Personalkostnader	Not 6	-285 580	-253 951
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-229 114	-229 114
Summa Rörelsekostnader		-1 834 343	-1 805 740
Rörelseresultat		417 988	281 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 310	18 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-32 158	-23 471
Summa Finansiella poster		-26 848	-4 564
Resultat efter finansiella poster		391 140	276 894
Resultat före skatt		391 140	276 894
Årets resultat		391 140	276 894



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 252 678	4 478 917
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	2 875	5 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 255 553	4 484 667
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		4 256 053	4 485 167
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 198	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 361 118	1 731 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	51 160	58 771
Summa Kortfristiga fordringar		1 417 476	1 791 906
Summa Omsättningstillgångar		1 417 476	1 791 906
Summa Tillgångar		5 673 529	6 277 073

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	265 130	265 130
Fond för yttre underhåll	1 716 251	1 733 190
Summa Bundet eget kapital	1 981 381	1 998 320

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 816 418	1 522 585
Årets resultat	391 140	276 894
Summa Fritt eget kapital	2 207 558	1 799 479

Summa Eget kapital

4 188 939

3 797 799

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 022 000	2 094 000
Leverantörsskulder		102 776	62 903
Skatteskulder		8 705	5 133
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	50 686	55 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	300 422	261 348
Summa Kortfristiga skulder		1 484 590	2 479 274

Summa Skulder

1 484 590

2 479 274

Summa Eget kapital och skulder

5 673 529

6 277 073



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 988	281 458
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	229 114	229 114
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	229 114	229 114
Erhållen ränta	5 310	22 446
Erlagd ränta	-31 979	-23 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 434	509 481
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 321	88 492
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	77 137	36 790
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	80 458	125 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 891	634 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 072 000	-72 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 072 000	-72 000
Årets kassaflöde	-371 109	562 764
Likvida medel vid årets början	1 729 531	1 166 767
Likvida medel vid årets slut	1 358 422	1 729 531

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 450 811 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 025 992	1 967 032
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	16 875	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	179 472	170 058
	Övriga primära intäkter	12 996	8 719
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 235 335	2 145 809
	Hysesbortfall	-7 392	-4 068
	<i>Summa</i>	-7 392	-4 068
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 227 943	2 141 741

I Årsavgiften ingår vatten, värme och renhållning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	24 388	-54 543
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 388	-54 543

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-158 829	-151 447
	Snö och halk-bekämpning	0	-250
	Reparationer	-63 469	-38 424
	Planerat underhåll	-15 000	-187 625
	El	-73 706	-69 848
	Uppvärmning	-369 834	-357 153
	Vatten	-199 332	-180 451
	Sophämtning	-70 408	-65 086
	Fastighetsförsäkring	-69 499	-66 434
	Kabel-TV och bredband	-24 093	-41 138
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 020	-63 448
	Övriga driftkostnader	-27 296	-17 969
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 138 487	-1 239 272
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	-12 466	-25 226
	Administrationskostnader	-64 998	-7 359
	Extern revision	-13 700	-13 875
	Konsultkostnader	-57 032	-1 500
	Medlemsavgifter	-15 528	-15 400
	Föreningsverksamhet	-12 955	-14 560
	Övriga förvaltningskostnader	-4 484	-5 484
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-181 162	-83 404
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 000	-54 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Löner och övriga ersättningar	-187 600	-164 260
	Sociala avgifter	-34 355	-32 691
	Övriga personalkostnader	-5 625	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-285 580	-253 951

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 690	934
	Ränteintäkter placeringar	3 560	17 869
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	60	104
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 310	18 907
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-32 158	-23 463
	Övriga räntekostnader	0	-8
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-32 158	-23 471
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 696 596	13 696 596
	Ingående anskaffningsvärde mark	206 000	206 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 902 596	13 902 596
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 423 679	-9 197 440
	Årets avskrivningar	-226 239	-226 239
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 649 918	-9 423 679
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 252 678	4 478 917
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	21 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 177 000	6 977 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	28 777 000	27 977 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 638 000	7 638 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 638 000	7 638 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	28 750	28 750
----------------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 750	28 750
--	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-23 000	-20 125
------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-2 875	-2 875
---------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 875	-23 000
---	----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	2 875	5 750
---------------------------------	--------------	--------------

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
----------------------------	-----	-----

<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
---	------------	------------

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 358 422	1 729 531
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	2 696	2 171
-------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 361 118	1 731 702
--------------------------------	------------------	------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	39 137	0
------------------------	--------	---

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 023	58 771
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	51 160	58 771
---	---------------	---------------

Not 14	Övriga kortfristiga 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	2,55%		1 022 000	72 000
			1 022 000	72 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	1 022 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	1 022 000
-----------------	-----------

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	16 665	17 084
Källskatt	33 936	34 355
Inre fond	85	85
Övriga kortfristiga skulder	0	4 366
<i>Summa Övriga skulder</i>	50 686	55 890

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	199 424	177 560
Upplupna räntekostnader	2 099	1 920
Övriga upplupna kostnader	98 899	81 868
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	300 422	261 348

Not 17 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-04.

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

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridenborg i Landskrona, org.nr. 744000-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridenborg i Landskrona för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fridenborg i Landskrona för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Csiki
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Fridenborg i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Safija Smajovic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:00:21



Kitt Christiansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:11:38



Samir Peskovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:54:14



Doris Carlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:23:44



Sabahudin Besic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 11:13:34



Monica Csiki

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:40:40



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:14:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Fridenborg i L:a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Monica Csiki

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 11:17:13



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:12:46



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.