



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>404<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>370<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>754<br/>kr/kvm</p>                                                                                   |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>1<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>255<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            |  <p><b>Arsavgift</b><br/>1 121<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                      |

# Årsredovisning 2025

HSB Brf Fridhem i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
404 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

I Brf Fridhem har vi ett relativt högt sparande. Syftet med detta är att vi skall kunna göra investeringar i enlighet med vår Underhållsplan och samtidigt ha så låga lån som möjligt.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
370 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

Investeringsbehoven i Brf Fridhem kartläggs och planeras i vår Underhållsplan. Denna plan uppdateras årligen.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
754 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

I Brf Fridhem har vi prioriterat en låg skuldsättning. På detta sätt blir föreningen mindre räntekänslig.

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
1 %

#### 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

En låg räntekänslighet är viktigt för oss i Brf Fridhem. Detta gör det möjligt för oss att hålla månadsavgifter låga trots en orolig omvärld.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
255 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

Energikostnaden i Brf Fridhem är normal jämfört med andra Brf:er.

#### 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

Brf Fridhem har en friköpt tomt (ej tomträtt). Brf Fridhem ingår i Tvetens Samfällighet, där markanläggningar drivs och underhålls.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 121 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

---

Årsavgiften i Brf Fridhem ligger på en rimlig nivå i förhållande till övriga nyckeltal.

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 Brf Fridhem i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0365 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungälv kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Kungsljuset 7          | 1964-07-23    | 1975                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 11                       |
| 23                       | förråd                                | 47                       |
| 140                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8 946                    |
| <b>Totalt 164 objekt</b> |                                       | <b>9 004</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 96 st 2 rok, 32 st 3 rok.



**Föreningen äger dessutom**

| Namn                        | Typ | Org. Nr     | Andel     | Ändamål                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|-----|-------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kungälv Kungsljuset<br>GA:1 | G:A | 753300-2254 | 140 / 372 | Parkeringsplatser, Grönområden,<br>Gångvägar, Lekplatser,<br>Värmeförsörjning, Allmänbelysn,<br>Centralantenn för radio och tv<br>med tillhör ledn, Ledn för va med<br>därtill hörande brunnar mm, Ledn<br>för el, Värme och varmvatten,<br>Dräneringsledningar med brunnar,<br>Laddinfrastruktur |

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll        | Fr.o.m.    |
|--------------------|-------------|------------|
| Olof Lewin         | Ordförande  | 2018-05-23 |
| Carola Bruhn       | Ledamot     | 2021-02-23 |
| Silvo Jyrkäs       | Ledamot     | 2022-11-02 |
| Bodil Ekstrand     | Ledamot     | 2016-06-07 |
| Liz Malmenlid      | Ledamot     | 2019-07-06 |
| Christian Karlsson | HSB-Ledamot | 2023-09-18 |
| Ann-Britt Engman   | Suppleant   | 2018-05-23 |
| Ludwig Johnsson    | Ledamot     | 2025-06-17 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Silvo Jyrkäs, Bodil Ekstrand, Ann-Britt Engman och Ludwig Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bodil Ekstrand, Liz Malmenlid och Olof Lewin.

Revisorer har varit: Lars Johnson med Rose-Marie Svengren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hannele Nilsson (sammankallande) och Agneta Berkefors, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-11.

#### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- Under året har föreningen slutfört en omdränering av alla fastigheter. Omdräneringen visade sig vara nödvändig att genomföra efter en uppmätning av fukthalter i byggnadernas ytterväggar. Fuktmätningen visade höga fuktnivåer i alla ytterväggar. Omdräneringsarbeten samt därpå följande återställning av mark genomfördes i enlighet med av styrelsen beslutad tidplan och budget.

#### Under året har följande reparationer gjorts

- Två manglar har bytts under 2025, i tvättstugan i entré 197 samt i tvättstuga i entré 215.
- Under 2025 byttes torkskåpen ut i föreningens samtliga tvättstugor.
- En fuktskada i föreningens övernattningslägenhet samt värmecentral i entré 251 åtgärdades under 2025.
- Under 2025 byttes gjutjärnsgolvbrunnar i föreningens två värmecentraler ut mot motsvarande golvbrunnar i plast.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal    | Åtgärd                                                                  |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1990-tal | Byte alla fönster till 3-glasfönster                                    |
| 1990-tal | Byte stammar till plaströr förutom knän i bottenplatta alla fastigheter |
| 2012     | Byte fasader alla fastigheter                                           |
| 2012     | Byte balkongfronter alla fastigheter                                    |
| 2014     | Byte fläktar ventilation trapphus alla entreér                          |
| 2019     | Omläggning tak alla fastigheter                                         |
| 2019     | Installation porttelefoner alla entreér                                 |
| 2021     | Renovering tvättstugor, golvbrunnar, golv och ytskikt väggar            |
| 2023     | Byte av armaturer i samtliga uppgångar och källare till LED-belysning   |
| 2024     | Byte hissar alla entreér                                                |
| 2024     | Färdigställande av övernattningslägenhet                                |
| 2025     | Omdränering alla fastigheter                                            |

#### Förväntad framtida utveckling

- Föreningen planerade att under år 2025 genomföra en större översyn av ventiler, termostater, rörstick samt vattenledningar generellt i våra fastigheter. Denna översyn är en planerad periodisk åtgärd, angiven i föreningens Underhållsplan. Översynen genomfördes inte under 2025 då andra uppgifter gavs högre prioritet. Översynen planeras nu istället att genomföras under 2026. Det kan noteras att denna översyn ursprungligen var planerad att genomföras under 2024.
- Under 2026 planerar föreningen att genomföra en fasadtvätt av våra fastigheter. Det kan noteras att speciellt baksidorna av fastigheterna har drabbats av påväxt samt är smutsiga.

## Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 18 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 404    | 297    | 222   | 263   | 196   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 754    | 758    | 762   | 767   | 882   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 755    | 759    | 763   | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 1      | 1      | 1     | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 255    | 248    | 221   | 165   | 197   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 121  | 1 048  | 953   | 866   | 849   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99     | 99     | 99    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 134  | 1 058  | 960   | 872   | 852   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 10 143 | 9 462  | 8 591 | 7 802 | 7 631 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 749  | -5 656 | 498   | 1 541 | 209   |
| Soliditet, %                           | 47     | 40     | 59    | 58    | 48    |

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 (nytt från 2023):** 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 % (nytt från 2023):** 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.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 535 600                    | 0                                                                      | 0                         | 535 600                    |
| Underhållsfond, kr                    | 4 406 756                  | 0                                                                      | 1 170 832                 | 5 577 588                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 942 356</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 170 832</b>          | <b>6 113 188</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 7 316 509                  | -5 656 108                                                             | -1 170 832                | 489 569                    |
| Årets resultat, kr                    | -5 656 108                 | 5 656 108                                                              | 1 749 074                 | 1 749 074                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 660 401</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>578 242</b>            | <b>2 238 643</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 602 757</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 749 074</b>          | <b>8 351 831</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 329 168 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 | 1 660 401        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 749 074        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -2 500 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 329 168        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 238 643</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>2 238 643</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 10 143 452               | 9 462 212                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 17 043                   | 10 150                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>10 160 495</b>        | <b>9 472 362</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -7 313 302               | -14 090 963              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -188 357                 | -190 202                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -207 480                 | -244 778                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -542 810                 | -542 808                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-8 251 949</b>        | <b>-15 068 752</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 908 546</b>         | <b>-5 596 390</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 28 272                   | 110 574                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -187 745                 | -170 292                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-159 472</b>          | <b>-59 718</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 749 074</b>         | <b>-5 656 108</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>1 749 074</b>         | <b>-5 656 108</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 749 074</b>         | <b>-5 656 108</b>        |

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                          |        |            |            |
|------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                       | Not 9  | 11 901 210 | 12 421 813 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 10 | 13 958     | 36 165     |
| Summa Materiella anläggningstillgångar   |        | 11 915 168 | 12 457 978 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |     |     |
|-----------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

11 915 668

12 458 478

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 427 849   | 15 123    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 3 070 282 | 1 556 403 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 1 425 710 | 1 323 835 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 4 923 840 | 2 895 360 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |           |           |
|---------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 1 000 000 | 1 000 000 |

Kassa och bank

|                      |        |       |        |
|----------------------|--------|-------|--------|
| Kassa och bank       | Not 15 | 7 118 | 12 029 |
| Summa Kassa och bank |        | 7 118 | 12 029 |

Summa Omsättningstillgångar

5 930 958

3 907 390

Summa Tillgångar

17 846 626

16 365 868



# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 535 600   | 535 600   |
| Fond för yttre underhåll  | 5 577 588 | 4 406 756 |
| Summa Bundet eget kapital | 6 113 188 | 4 942 356 |

Fritt eget kapital

|                          |           |            |
|--------------------------|-----------|------------|
| Balanserat resultat      | 489 569   | 7 316 509  |
| Årets resultat           | 1 749 074 | -5 656 108 |
| Summa Fritt eget kapital | 2 238 643 | 1 660 401  |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 8 351 830 | 6 602 757 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 6 755 959 | 6 792 489 |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 293 881 | 1 144 306 |
| Skatteskulder                                   |        | 17 791    | 19 191    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 372 209   | 349 689   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 1 054 956 | 1 457 437 |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 9 494 796 | 9 763 111 |

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Summa Skulder | 9 494 796 | 9 763 111 |
|---------------|-----------|-----------|

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder | 17 846 626 | 16 365 868 |
|--------------------------------|------------|------------|



# Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

|                                                                                     |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 908 546        | -5 596 390        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 542 810          | 542 808           |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>542 810</b>   | <b>542 808</b>    |
| Erhållen ränta                                                                      | 35 803           | 91 599            |
| Erlagd ränta                                                                        | -187 851         | -169 744          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 299 309</b> | <b>-5 131 727</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -510 104         | -186 098          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -231 679         | 1 161 117         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-741 783</b>  | <b>975 018</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 557 526</b> | <b>-4 156 709</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -36 530          | -36 616           |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-36 530</b>   | <b>-36 616</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 520 996</b> | <b>-4 193 325</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 514 215</b> | <b>6 707 540</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 035 211</b> | <b>2 514 215</b>  |



**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:                | 80 år |
| Avskrivningstid på ombyggnader:              | 30 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 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. 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.

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 4 659 130 kr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 kr         |

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 10 031 520               | 9 375 264                |
|       | Hyror lokaler                           | 19 794                   | 19 794                   |
|       | Hyror övrigt                            | 56 320                   | 55 550                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 45 027                   | 20 318                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>10 152 661</b>        | <b>9 470 926</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -9 209                   | -8 714                   |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-9 209</b>            | <b>-8 714</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>10 143 452</b>        | <b>9 462 212</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -2 494 410               | -2 526 229               |
|       | Reparationer                            | -327 011                 | -745 372                 |
|       | Planerat underhåll                      | -1 329 168               | -7 771 190               |
|       | El                                      | -291 632                 | -273 538                 |
|       | Uppvärmning                             | -1 140 750               | -1 274 220               |
|       | Vatten                                  | -855 207                 | -671 123                 |
|       | Sophämtning                             | -209 865                 | -209 865                 |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -84 634                  | -62 370                  |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -336 446                 | -326 786                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -244 180                 | -230 270                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-7 313 302</b>        | <b>-14 090 963</b>       |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>         |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp   | -439                     | -16 623                  |
|       | Administrationskostnader                | -41 510                  | -68 611                  |
|       | Extern revision                         | -20 750                  | -19 250                  |
|       | Konsultkostnader                        | -59 090                  | -9 109                   |
|       | Medlemsavgifter                         | -51 000                  | -51 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                     | -10 960                  | -13 974                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader            | -4 609                   | -11 635                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>   | <b>-188 357</b>          | <b>-190 202</b>          |

| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -154 800        | -132 940        |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -7 254          | -4 000          |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -8 862          | -61 394         |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -36 564         | -46 444         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-207 480</b> | <b>-244 778</b> |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -497 000        | -497 000        |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -23 603         | -23 601         |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -22 207         | -22 207         |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-542 810</b> | <b>-542 808</b> |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                 |                 |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 25 927          | 108 235         |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 2 345           | 2 339           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>28 272</b>   | <b>110 574</b>  |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -185 142        | -160 618        |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -2 603          | -9 674          |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-187 745</b> | <b>-170 292</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 23 534 574         | 23 534 574         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 416 800            | 416 800            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 236 012            | 236 012            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>24 187 386</b>  | <b>24 187 386</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -11 765 573        | -11 244 972        |
|        | Årets avskrivningar                          | -520 603           | -520 601           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-12 286 176</b> | <b>-11 765 573</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>11 901 210</b>  | <b>12 421 813</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 88 000 000         | 77 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 229 000            | 149 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 29 000 000         | 29 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 53 000             | 58 000             |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>117 282 000</b> | <b>106 207 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                         | 14 860 400         | 14 860 400         |
|        | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>14 860 400</b>  | <b>14 860 400</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                   | 369 263            | 369 263            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>369 263</b>     | <b>369 263</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                       | -333 098           | -310 891           |
|        | Årets avskrivningar                          | -22 207            | -22 207            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-355 305</b>    | <b>-333 098</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>13 958</b>      | <b>36 165</b>      |

| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                  |
|        | Ingående värde andel i HSB                                | 500              | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 3 028 093        | 1 502 186        |
|        | Övriga fordringar                                         | 42 189           | 54 217           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>3 070 282</b> | <b>1 556 403</b> |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 11 444           | 18 975           |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 1 414 266        | 1 304 860        |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>1 425 710</b> | <b>1 323 835</b> |
| Not 14 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Placeringar HSB                                           | 1 000 000        | 1 000 000        |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |
| Not 15 | Kassa och bank                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Handelsbanken affärskonto                                 | 7 118            | 12 029           |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>7 118</b>     | <b>12 029</b>    |

**Not 16      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                              | 2,35%            | 2026-06-30        | 6 755 959        | 36 444                      |
|                                           |                  |                   | <b>6 755 959</b> | <b>36 444</b>               |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 0                |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 6 755 959        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 6 755 959        |                             |

**Not 17      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |                |                |
| Depositioner                | 19 000         | 19 000         |
| Inre fond                   | 276 025        | 276 652        |
| Övriga kortfristiga skulder | 77 184         | 54 037         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>372 209</b> | <b>349 689</b> |

**Not 18      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 821 694          | 815 834          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 442              | 548              |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 232 820          | 641 055          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 054 956</b> | <b>1 457 437</b> |

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-21.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fridhem i Kungälv, org.nr. 753300-0365

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fridhem i Kungälv 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Fridhem i Kungälv 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Johnson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fridhem i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578744854**

**Olof Lewin**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 07:41:22



**Christian Karlsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:07:01



**Carola Brun**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:46:58



**Ludwig Johnsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:26:57



**Liz Malmenlid**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 07:55:16



**Bodil Ekstrand**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 07:55:12



**Silvo Jyrkäs**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:40:22



**Lars Johnson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 14:53:32



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:38:55



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fridhem i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578807669**

**Lars Johnson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 16:06:35



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:38:41



# 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.