



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fridhem i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fridhem i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-7678 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stora Fridhem 1	1986-01-01	1985
Vaktstugan 1	1986-01-01	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 185
63	garageplatser	0
Totalt 152 objekt		7 185

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 20 st 2 rok, 37 st 3 rok, 23 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Larsson	Ordförande	2018-06-05	2024-06-18
Sandra Norlander	Ordförande	2024-06-18	
Sandra Norlander	Ledamot	2020-07-01	
Alf Hedeback	Ledamot	2017-06-30	
Ronny Paulsson	Ledamot	2017-06-30	
Anders Carlsson	Ledamot	2024-06-18	
Anders Carlsson	Suppleant	2023-06-29	2024-06-18
Zaklina Ralevska	Ledamot, utsedd av HSB	2019-01-09	
Barbro Holmgren-Lange	Suppleant	2024-06-18	
Jonas Andersson	Suppleant	2021-01-18	
Sofia Nielsen	Suppleant	2021-12-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sandra Norlander, Alf Hedeback, Anders Carlsson samt Ronny Paulsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Hedeback, Ronny Paulsson, Anders Carlsson och Sandra Norlander.

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

Valberedning har varit: Siwert Wirehed (sammanställande), Ulf Nilsson samt Ronny Träff, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 2024-12-18. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar och andra beslut om antagandet av nya stadgar röstades fram .

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 den 2024-09-23.

Föreningen använder sig av Fastighetsägarnas webbaserade fastighetssystem för att utföra egenkontroller samt hålla koll på underhåll, rutiner och dokumentation för dessa.

Egenkontroller är ett förebyggande arbete där fastighetsägaren kontrollerar verksamheten för att motverka och förebygga hälsoproblem hos boende eller skador på miljön. Krav på egenkontroller regleras av Miljöbalken och kommunen agerar ansvarig tillsynsmyndighet. Exempel på saker som kontrolleras är

-Avfall

-Brandskydd

-Elanläggning

-Energianvändning

-Kemiska produkter

-Radon & legionella

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Nytt tak
2016	Nya dörrar
2017	Nya tvättmaskiner och manglar
2018	Energideklaration
2019	Byte av torkutrustning i alla tre tvättstugor
2020	Kodlås till miljöhus
2021	Postboxar
2021	Ombyggnad av undercentralen till fjärrvärme
2022	OVK
2023	Hjärtstartare
2023	Förrådsdörrar
2024	Fasadmålning område C
2024	lordningsställande av gym

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fasadmålning område B
2025	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	252	259	221	245	229
Skuldsättning, kr/kvm	3 992	4 174	4 360	4 591	4 693
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 762	4 979	5 200	5 476	5 720
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	172	146	180	167	143
Årsavgifter, kr/kvm	853	833	804	804	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	748	724	703	703	675
Nettoomsättning, tkr	6 408	6 204	6 029	6 026	5 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	639	515	399	758	628
Soliditet, %	26	25	23	22	20

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 891 000	0	0	1 891 000
Underhållsfond, kr	5 245 156	0	-85 073	5 160 083
S:a bundet eget kapital, kr	7 136 156	0	-85 073	7 051 083
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 517 424	515 949	85 073	5 118 446
Årets resultat, kr	515 949	-515 949	639 028	639 028
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 033 373	0	724 101	5 757 474
S:a eget kapital, kr	12 169 529	0	639 028	12 808 557

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 073 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	5 033 373
Årets resultat, kr	639 028
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 073
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 757 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 757 474

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 408 353	6 204 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	42 117
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 408 353	6 246 267
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 012 010	-2 996 561
Underhåll enligt plan	Not 5	-159 073	-246 609
Övriga externa kostnader	Not 6	-438 552	-414 505
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-143 016	-130 303
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 365 024	-1 288 162
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 117 675	-5 076 139
RÖRELSERESULTAT		1 290 679	1 170 128
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		73 794	42 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 041	-696 187
Övriga finansiella poster	Not 9	-404	-346
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-651 651	-654 179
ÅRETS RESULTAT		639 028	515 949

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 154 206	45 084 349
Inventarier och installationer	Not 11	142 520	129 920
Summa materiella anläggningstillgångar		45 296 726	45 214 269
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 297 226	45 214 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 433	16 245
Avräkningskonto HSB		1 472 949	2 404 588
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	58 051	62 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	195 818	201 073
Summa kortfristiga fordringar		1 728 251	2 684 691
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	421
Summa kassa och bank		0	421
Summa omsättningstillgångar		3 228 251	4 185 112
SUMMA TILLGÅNGAR		48 525 476	49 399 881

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 891 000	1 891 000	
Fond för yttre underhåll	5 160 083	5 245 156	
Summa bundet eget kapital	7 051 083	7 136 156	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 118 446	4 517 424	
Årets resultat	639 028	515 949	
Summa fritt eget kapital	5 757 474	5 033 373	
Summa eget kapital	12 808 557	12 169 529	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	29 177 160	28 816 733
Summa långfristiga skulder		29 177 160	28 816 733
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 038 202	6 955 510
Medlemmarnas inre fond	Not 17	197 726	200 174
Leverantörsskulder		392 624	387 789
Aktuell skatteskuld	Not 18	65 483	55 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	11 404	4 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	834 321	810 672
Summa kortfristiga skulder		6 539 760	8 413 619
Summa skulder		35 716 920	37 230 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 525 476	49 399 881	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 290 679	1 170 128
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 365 024	1 288 162
	<u>2 655 703</u>	<u>2 458 290</u>
Erhållen ränta	94 680	17 722
Erlagd ränta	-736 644	-682 025
Övriga poster	-404	-346
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 013 335</u>	<u>1 793 641</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 916	-43 833
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	55 052	1 625 904
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 072 302</u>	<u>3 375 712</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 417 561	-572 787
Investeringar i maskiner/inventarier	-29 920	0
Omföring av förregående års pågående arbete	0	46 913
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 447 481</u>	<u>-525 874</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 556 881	-3 158 104
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 556 881</u>	<u>-3 158 104</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-932 060	-308 266
Likvida medel vid årets början	3 905 009	4 213 276
Likvida medel vid årets slut	<u>2 972 949</u>	<u>3 905 010</u>
	-932 060	-308 266

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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. 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	30 149 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 127 584	5 948 940
Årsavgift el	-5 400	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	220 160	221 440
Hysesintäkt övrigt	4 850	6 100
Konsumtionsavgift el	48 469	6 274
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 703	21 404
Övriga primära intäkter och ersättningar	-13	-8
	6 408 353	6 204 150
<i>I Årsavgift ingår värme och vatten samt Tv och bredband.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	42 117
	0	42 117
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-145 863	-382 143
El	-156 695	-151 850
Uppvärmning	-963 819	-788 085
Vatten	-349 972	-310 226
Renhållning	-207 433	-188 629
TV, bredband, iptelefoni	-149 590	-148 559
Obligatoriska besiktningar	-5 485	-3 563
Serviceavtal	0	-6 680
Förvaltningskostnader	-141 389	-185 764
Försäkringar	-98 350	-91 407
Fastighetsskatt	-779 347	-707 970
Övriga driftskostnader	-14 067	-31 686
	-3 012 010	-2 996 561
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-22 965	-64 633
Underhåll installationer	-136 108	-181 976
	-159 073	-246 609
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 675	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-339 324	-315 578
Kostnader överlåtelse och panter	-10 479	-24 681
Föreningsverksamhet	-10 383	-3 559
Kontorsutrustning och -material	-5 149	0
Förbrukningsinventarier	-5 240	-8 073
Medlemsavgifter HSB	-40 870	-37 417
Stämma och styrelse	-6 259	-10 269
Arrende, hyra, leasing	-6 174	-2 304
	-438 552	-414 505

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-116 972	-104 420
Löner för anställda	-800	-1 200
Övriga arvoden	-1 000	1 000
Revisionsarvode	-6 494	-5 730
Sociala avgifter	-17 750	-19 953
	-143 016	-130 303
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 337 592	-1 266 714
Markanläggningar	-10 112	-10 112
Installationer och inventarier	-17 320	-11 336
	-1 365 024	-1 288 162
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-404	-346
	-404	-346

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 823 100	66 250 313
Årets investering byggnader	1 417 561	572 787
Ingående anskaffningsvärde mark	376 000	376 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	137 255	137 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 753 916	67 336 355

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 228 168	-20 961 454
Årets avskrivningar byggnader	-1 337 592	-1 266 714
Ingående avskrivningar markanläggningar	-23 838	-13 726
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 112	-10 112
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 599 710	-22 252 006

Utgående redovisat värde

45 154 206 45 084 349

Redovisade värden byggnader

44 674 901 44 594 932

Redovisade värden mark

376 000 376 000

Redovisade värden markanläggningar

103 305 113 417

Fastighetsbeteckning: Vaktstugan 1 och Stora Fridhem

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1985	56 743 000	47 170 000	103 913 000	96 580 000
		56 743 000	47 170 000	103 913 000	96 580 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	48 375 000	48 375 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	48 375 000	48 375 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	279 704	279 704
Årets investeringar	29 920	0
Utgående anskaffningsvärden	309 624	279 704

Ingående avskrivningar	-149 784	-138 448
Årets avskrivningar	-17 320	-11 336
Utgående avskrivningar	-167 104	-149 784

Utgående redovisat värde

142 520 129 920

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

58 051

62 785

58 051**62 785****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

100 854

98 350

Förutbetald kabel-TV och bredband

37 167

37 221

Upplupna ränteintäkter

3 746

24 632

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 051

40 870

195 818**201 073****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-03-02	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån			0	500 000
Placering HSB 12 mån			0	1 000 000
			1 500 000	1 500 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,99%	2025-07-30	1 600 000	0
Stadshypotek AB		3,52%	2025-12-30	1 921 346	48 952
Stadshypotek AB		1,11%	2026-06-01	2 451 062	102 860
Stadshypotek AB		1,23%	2026-12-01	5 495 344	785 052
SBAB		2,30%	2027-02-12	3 559 750	100 000
Stadshypotek AB		3,60%	2028-03-01	5 398 629	200 000
Stadshypotek AB		1,45%	2029-06-01	4 334 186	39 252
SBAB		1,51%	2029-12-06	5 250 000	175 000
Stadshypotek AB		2,08%	2030-03-01	4 205 045	114 692
				34 215 362	1 565 808
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 177 160
Nästa års amortering av långfristig skuld					1 516 856
Lån som ska konverteras inom ett år					3 521 346
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 038 202
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					6 263 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					26 386 322
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	200 174	233 955
Uttag	-2 448	-33 781
	197 726	200 174

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	64 897	55 317
Slutskatteskuld föregående år	586	3
	65 483	55 320

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	11 404	4 154
	11 404	4 154

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	86 500	85 000
Upplupna sociala avgifter	17 163	17 163
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	151 310	134 599
Upplupna räntekostnader	42 118	53 721
Upplupen revision	13 800	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	523 430	502 439
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 250
	834 321	810 672

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alf Hedeback.....
Anders Carlsson.....
Ronny Paulsson.....
Sandra Norlander.....
Zaklina Ralevska

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman

Hans Hultgren

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Carl Fagergren

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridhem i Växjö, org.nr. 716403-7678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridhem i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Fridhem i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Hultgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fridhem i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANDRA NORLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 21:01:34



ANDERS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:30:22



RONNY PAULSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 19:56:39



ZAKLINA RALEVSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:48:39



ALF HEDEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:44:56



HANS HULTGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 22:37:42



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:44:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fridhem i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS HULTGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 22:39:33



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:44:31



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.