



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 108 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 458 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 259 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 657 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Fridhem

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
108 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr/kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 458 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
10 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
259 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
657 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fridhem med säte i Mora org.nr. 784400-0245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Margareta Kjellin	Ordförande	
Tommy Nyström	Ledamot	
Titti Detlofsson	Ledamot	
Mattias Mörk	Ledamot	
Jonna Harkén (avgått)	Suppleant	2024-12-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Kjellin, Titti Detlofsson, Tommy Nyström.



Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Margareta Kjellin och Titti Detlofsson.
Revisor har varit: Pär Stärner vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27 På stämman deltog sju röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. Budgeten för 2025 är klar och föreningen valde att höja avgiften med 10 % från 1/1 2025.

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 underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Byte av termostater i lägenheter som har gamla samt byte av stamventiler.
En eventuell anpassning till ny verksamhet i lediga hyreslokaler kan komma att behöva utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	108	212	181	167	114
Skuldsättning, kr/kvm	4 458	4 549	4 654	4 769	4 634
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 744	5 861	5 997	6 145	5 970
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	259	228	213	199	185
Årsavgifter, kr/kvm	657	615	602	602	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	66	69	74	76
Totala intäkter, kr/kvm	678	727	675	633	579
Nettoomsättning, tkr	2 682	2 859	2 661	2 502	2 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	-319	209	-334	-158	-197
Soliditet, %	2	3	2	4	4

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på outhyrd lokal (FD Röda Korset) och ökade kostnader för räntor och taxebundna kostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av avgiften per 2025-01-01 med 10 %. Hittas ingen ny hyresgäst för lokalen kan ytterligare höjningar vara aktuella.

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	374 175	0	0	374 175
Underhållsfond, kr	57 834	0	-47 316	10 518
S:a bundet eget kapital, kr	432 009	0	-47 316	384 693
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-43 789	209 367	47 316	212 894
Årets resultat, kr	209 367	-209 367	-319 175	-319 175
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	165 578	0	-271 859	-106 281
S:a eget kapital, kr	597 587	0	-319 175	278 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 316 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	165 578
Årets resultat, kr	-319 175
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-153 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 316
Balanseras i ny räkning, kr	-106 281

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	2 681 414	2 849 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	25 559
Summa Rörelseintäkter		2 681 614	2 875 293

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 740 389	-1 520 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 842	-33 753
Personalkostnader	Not 6	-113 781	-130 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-600 372	-584 704
Summa Rörelsekostnader		-2 496 385	-2 270 414

Rörelseresultat

185 229 **604 880**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 742	19 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-522 146	-414 944
Summa Finansiella poster		-504 404	-395 513

Resultat efter finansiella poster

-319 175 **209 367**

Resultat före skatt

-319 175 **209 367**

Årets resultat

-319 175 **209 367**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	17 546 064	17 760 968
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	32 627
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 546 064	17 793 595
Summa Anläggningstillgångar		17 546 064	17 793 595

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30	30
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	587 948	1 098 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 751	56 058
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		628 729	1 155 047

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	191 711	112 025
<i>Summa Kassa och bank</i>		191 711	112 025
Summa Omsättningstillgångar		820 440	1 267 072

Summa Tillgångar

18 366 504 **19 060 667**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	374 175	374 175
Fond för yttre underhåll	10 518	57 834
Summa Bundet eget kapital	384 693	432 009

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	212 894	-43 789
Årets resultat	-319 175	209 367
Summa Ansamlad förlust	-106 280	165 578

Summa Eget kapital

278 413

597 587

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	10 404 400
Summa Långfristiga skulder		0	10 404 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 564 242	7 575 955
Leverantörsskulder		91 586	11 515
Skatteskulder		12 645	14 053
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	32 252	45 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	387 367	412 026
Summa Kortfristiga skulder		18 088 092	8 058 680

Summa Skulder

18 088 092

18 463 080

Summa Eget kapital och skulder

18 366 504

19 060 667

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	185 229	604 880
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	600 372	584 704
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	600 372	584 704
Erhållen ränta	17 742	19 431
Erlagd ränta	-540 182	-397 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	263 162	811 704
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 282	995
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	59 161	-46 782
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 443	-45 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 604	765 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-352 841	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-352 841	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-416 113	-417 344
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-416 113	-417 344
Årets kassaflöde	-440 350	348 573
Likvida medel vid årets början	1 184 487	835 914
Likvida medel vid årets slut	744 137	1 184 487

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

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

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-125 år.

Avskrivningstid på installationer: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 808 916	1 681 788
	Balkongavgift	205 680	205 680
	Hyror lokaler	511 954	823 776
	Hyror garage och parkeringsplatser	113 000	114 800
	Elförsäljning	6 834	11 703
	Hyror övrigt	17 790	0
	Övriga primära intäkter	17 240	11 987
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 681 414	2 849 734
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 681 414	2 849 734
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	200	25 559
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	200	25 559
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-120 133	-106 331
	Snö och halk-bekämpning	-60 054	-84 593
	Reparationer	-100 384	-31 505
	Planerat underhåll	-147 316	-42 166
	EI	-84 273	-82 290
	Uppvärmning	-810 374	-695 714
	Vatten	-130 596	-123 868
	Sophämtning	-83 536	-104 191
	Fastighetsförsäkring	-39 627	-33 889
	Kabel-TV och bredband	-389	-44 514
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 944	-89 370
	Förvaltningsavtalskostnader	-83 764	-82 561
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 740 389	-1 520 992
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 000	-19 465
	Administrationskostnader	-14 575	-5 412
	Extern revision	-3 900	-3 900
	Föreningsverksamhet	-5 625	0
	Övriga förvaltningskostnader	-14 742	-4 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 842	-33 753

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-82 000	-58 000
	Övriga arvoden	-10 000	-47 400
	Sociala avgifter	-21 781	-25 566
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 781	-130 966
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-567 746	-552 064
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-32 627	-32 640
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-600 372	-584 704
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	17 077	18 990
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	665	441
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 742	19 431
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-521 696	-414 454
	Övriga räntekostnader	-450	-490
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-522 146	-414 944

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 824 905	24 824 905
	Ingående anskaffningsvärde mark	513 000	513 000
	Årets investeringar	352 841	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	25 690 746	25 337 905
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 576 937	-7 024 874
	Årets avskrivningar	-567 746	-552 064
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 144 682	-7 576 937
	Utgående redovisat värde	17 546 064	17 760 968
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 104 000	2 104 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 850 000	3 850 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	938 000	938 000
	Summa	22 692 000	22 692 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 193 000	19 193 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	19 193 000	19 193 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	326 375	326 375
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	326 375	326 375
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-293 748	-261 108
	Årets avskrivningar	-32 627	-32 640
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-326 375	-293 748
	Utgående redovisat värde	0	32 627
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	552 426	1 072 462
	Övriga fordringar	35 522	26 497
	Summa Övriga fordringar	587 948	1 098 959

Not 13	Kassa och bank		2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Kassa och bank</i>				
	Leksands Sparbank		133 061	53 375	
	Handelsbanken		58 650	58 650	
	<i>Summa Kassa och bank</i>		191 711	112 025	
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	
				<i>Nästa års amortering</i>	
	Stadshypotek AB	1,4%	2025-04-30	1 092 000	24 000
	Stadshypotek AB	1,4%	2025-06-30	1 830 000	40 000
	Stadshypotek AB	1,4%	2025-07-30	1 830 000	40 000
	Stadshypotek AB	1,4%	2025-09-30	2 668 000	58 000
	Leksands Sparbank	4,8%	2025-10-30	2 984 400	70 600
	Leksands Sparbank	3,72%	2025-03-30	3 200 483	127 044
	Leksands Sparbank	4,0%	2025-03-30	2 493 750	75 000
	Leksands Sparbank	4,0%	2025-03-30	1 522 810	26 760
			17 621 443	461 404	
	Långfristig del		0		
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0		
	Lån som ska konverteras inom ett år		17 621 443		
	Kortfristig del		17 621 443		
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		461 404		
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 845 616		
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0		
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,99%		
	Finns swap-avtal		Nej		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld		1 521	13 400	
	Källskatt		18 510	19 080	
	Arbetsgivaravgift		12 221	12 396	
	Övriga kortfristiga skulder		0	255	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		32 252	45 131	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		218 612	205 661	
	Upplupna räntekostnader		40 710	58 746	
	Övriga upplupna kostnader		128 045	147 619	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		387 367	412 026	

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Fridhem **Organisationsnummer 784400-0245**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fridhem för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

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

Mora

Digitalt signerad av

Pär Stärner
revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARGARETA KJELLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:29:48



MATTIAS MÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 22:45:17



TITTI DETLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:36:36



TOMMY NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 14:11:02



PÄR STÄRNER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:36:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PÄR STÄRNER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:37:19



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.