

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Friden
Org nr: 746000-2012



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Friden får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, pga högre kostnad främst för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 516% till 329%.

I resultatet ingår avskrivningar med 15 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -686 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Friden 4 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Nobelvägen 93 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
13	7	8	28

Total tomtarea 763 m²

Total bostadsarea 1 493 m²

Årets taxeringsvärde 18 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Gemensam låneupphandling	Riksbyggen
Bredband	Ownit
Kabel-TV	B2 Bredband AB/Telenor AB
Städ/Fastighetsservice	Bengtius Fastighetsservice

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 14 tkr och planerat underhåll för 885 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 340 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av fönster	1980-talet
Omläggning av tak	1980-talet
Byte av kall- och varmvattenstammar	1998
Inrett torkrum samt vakt.rum	2000
Utbyte av el	2002
Ommålning trapphus	2002
Bredbandsinstallation	2006
Takrenovering	2006
Nytt styrelserum	2007
Byte av radiatorvent, cirk.pump	2013
installation brandlarm	2014
Relining	2019
Fasad och balkong samt lättare takunderhåll	2022-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte undercentral *	223 315
Dörrar, slutfakturor fasaderna	661 650

Planerat underhåll

	År
Dränering husgrund	2025
OVK, spolning, div. måleriarbete	2026

* Fjärrvärme-
växlare

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Jämtgård	Ordförande	2025
Maria Sandberg	Ledamot	2025
Ida Grundström Skoog *	Ledamot	2025
Tove Johansson	Ledamot	2025

* (flyttat från föreningen 2024-12-01)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Alm	Suppleant	2025
Gustaf Linton **	Suppleant	2025

** (kommer att flytta 2025-04-07 och sluta sitt uppdrag)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Carlsson	Förtroendevald revisor	2025
Jonas Dahlin	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Ahlström	2025

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-03-01 då den höjdes med 8 %. Samtidigt höjdes värmeavgiften med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01. Vattenavgiften ändrades samtidigt enligt prismodell 5,1 kr/kvm och tv/bredband höjdes med 100 kr från 2025-03-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 527 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

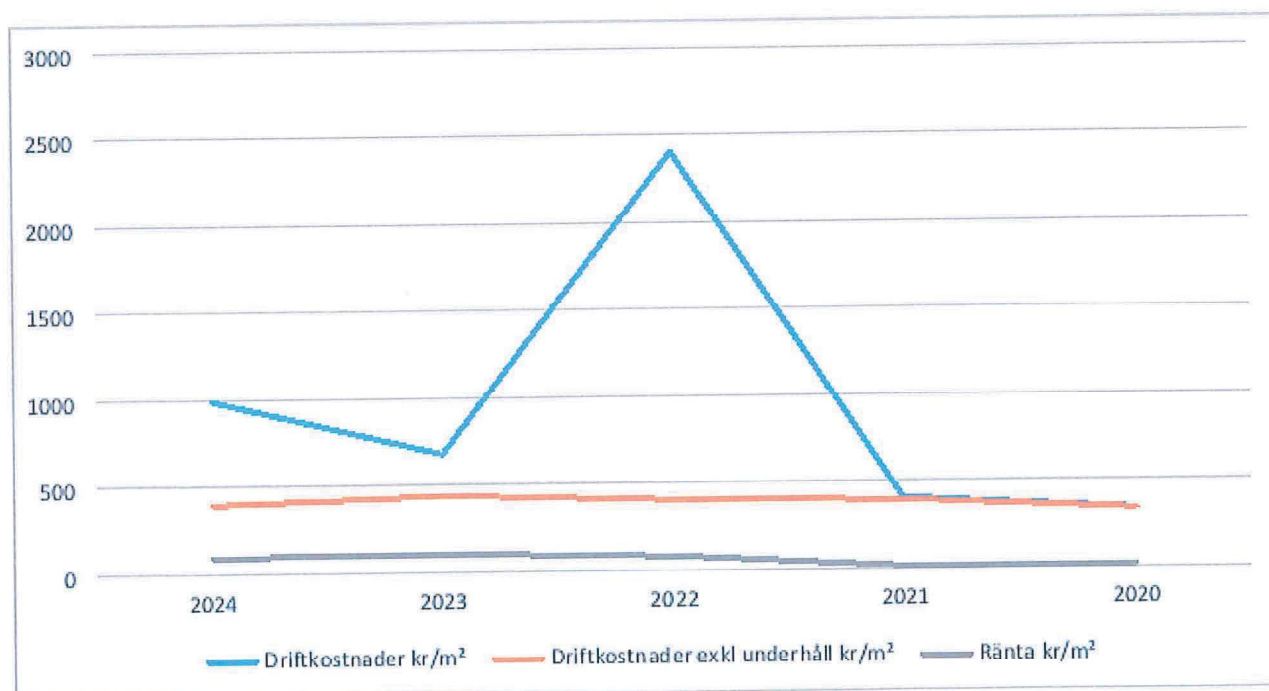
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 171	1 139	1 017	990	981
Resultat efter finansiella poster*	-701	-223	-2 947	162	269
Årets resultat	-701	-223	-2 947	162	269
Resultat exkl avskrivningar	-686	-208	-2 933	214	327
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 026	-548	-3 273	-126	277
Balansomslutning	1 555	2 354	3 496	1 697	1 489
Årets kassaflöde	-788	-1 118	1 812	257	298
Soliditet %*	-182	-90	-54	62	59
Likviditet %	329	516	203	201	173
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	98	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	766	755	675	653	653
Driftkostnader kr/kvm	985	673	2 402	399	328
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	392	438	399	389	328
Energikostnad kr/kvm*	224	241	210	203	170
Underhållsfond kr/kvm	-373	-8	0	251	33
Reservering till underhållsfond kr/kvm	228	228	228	228	33
Sparande kr/kvm*	133	96	39	154	219
Ränta kr/kvm	94	96	74	4	5
Skuldsättning kr/kvm*	2 739	2 793	2 847	213	233
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 739	2 793	2 847	213	233
Räntekänslighet %*	3,6	3,7	4,2	0,3	0,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	286 028	-11 599	-2 173 929	-222 550
Disposition enl. årsstämmobeslut			-222 550	222 550
Reservering underhållsfond		339 920	-339 920	
Ianspråktagande av underhållsfond		-884 965	884 965	
Årets resultat				-700 574
Vid årets slut	286 028	-556 644	-1 851 434	-700 574

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 396 479
Årets resultat	-700 574
Årets fondreservering enligt stadgarna	-339 920
Årets ianspråktagande av underhållsfond	884 965
Summa	-2 552 008

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 552 008

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 170 511	1 139 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	360
Summa rörelseintäkter		1 170 811	1 139 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 470 963	-1 005 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 887	-106 921
Personalkostnader	Not 6	-121 209	-95 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-14 668	-14 668
Summa rörelsekostnader		-1 735 728	-1 222 564
Rörelseresultat		-564 917	-82 951
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 278	3 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-140 935	-142 983
Summa finansiella poster		-135 657	-139 600
Resultat efter finansiella poster		-700 574	-222 550
Årets resultat		-700 574	-222 550

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	346 806	361 474
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		346 806	361 474
Summa anläggningstillgångar		346 806	361 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	60
Övriga fordringar	Not 13	2 266	2 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	58 545	55 567
Summa kortfristiga fordringar		60 871	57 827
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 147 179	1 934 706
Summa kassa och bank		1 147 179	1 934 706
Summa omsättningstillgångar		1 208 050	1 992 533
Summa tillgångar		1 554 856	2 354 007

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 028	286 028
Fond för yttre underhåll		-556 644	-11 599
Summa bundet eget kapital		-270 616	274 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 851 434	-2 173 929
Årets resultat		-700 574	-222 550
Summa fritt eget kapital		-2 552 008	-2 396 479
Summa eget kapital		-2 822 624	-2 122 050
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 010 000	4 090 000
Summa långfristiga skulder		4 010 000	4 090 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	80 000	80 000
Leverantörsskulder	Not 17	57 583	83 024
Skatteskulder	Not 18	4 456	3 308
Övriga skulder	Not 19	1 556	1 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	223 885	218 220
Summa kortfristiga skulder		367 480	386 057
Summa eget kapital och skulder		1 554 856	2 354 007

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-564 917	-82 951
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	14 668	14 668
	-550 249	-68 283
Erhållen ränta	5 278	3 383
Erlagd ränta	-140 935	-142 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-685 906	-207 882
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 044	8 953
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-18 577	-839 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-707 527	-1 037 959
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-787 527	-1 117 959
Likvida medel vid årets början	1 934 706	3 052 665
Likvida medel vid årets slut	1 147 179	1 934 706

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Standardförbättringar före 1998	Linjär	50	2039
Bredband	Linjär	15	Slutavskrivet
Styrelserum/Samlingslokal	Linjär	15	Slutavskrivet
Elinstallationer	Linjär	20	Slutavskrivet
Brandlarm	Linjär	5	Slutavskrivet
Rörbyte	Linjär	20	Slutavskrivet

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	786 504	776 784
Bränsleavgifter, bostäder	269 592	262 098
Vattenavgifter	25 968	25 968
Kabel-tv/bredband-avgifter	50 400	50 400
Övriga lokalintäkter (trappstädning)	11 760	11 760
Övriga ersättningar (pant-, överlåtelse-, andrahandsuthyrningssavgifter)	26 287	12 243
Summa nettoomsättning	1 170 511	1 139 253

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	360
Summa övriga rörelseintäkter	300	360

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-884 965	-351 519
Reparationer	-14 215	-45 040
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 640	-44 492
Försäkringspremier	-27 324	-22 820
Kabel- och digital-TV/bredband	-82 822	-81 747
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 966	-25 006
Serviceavtal	-1 946	-6 863
Förbrukningsinventarier	-4 679	-629
Vatten	-87 692	-79 853
Fastighetsel	-30 700	-36 093
Uppvärmning	-216 368	-244 597
Sophantering och återvinning	-31 546	-42 118
Förvaltningsarvode drift	-23 100	-24 685
Summa driftskostnader	-1 470 963	-1 005 462

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-58 793	-57 149
Arvode, yrkesrevisorer	-3 844	-2 969
Övriga förvaltningskostnader	-24 101	-8 110
Kreditupplysningar	-302	-527
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 017	-3 108
Representation	-878	0
Kontorsmateriel	-350	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 000	-2 000
Konsultarvoden	-15 500	-31 250
Bankkostnader	-2 543	-1 808
Övriga externa kostnader	-14 561	0
Summa övriga externa kostnader	-128 887	-106 921

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-34 086	-32 934
Lön till övrig personal *	-135	349
Styrelsearvoden	-57 200	-40 125
Sociala kostnader	-29 788	-22 803
Summa personalkostnader	-121 209	-95 513

* Semesterlöneskuld

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 668	-14 668
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-14 668	-14 668

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 249	3 295
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	89
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 278	3 383

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-140 935	-142 983
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-140 935	-142 983

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	324 450	324 450
Mark	125 550	125 550
Anslutningsavgifter	97 100	97 100
Tillkommande utgifter	1 529 888	1 529 888
	2 076 988	2 076 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 076 988	2 076 988

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-324 450	-324 450
Anslutningsavgifter	-97 100	-97 100
Tillkommande utgifter	-1 293 964	-1 279 296
	-1 715 514	-1 700 846

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 668	-14 668
	-14 668	-14 668

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 730 182	-1 715 514
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	346 806	361 474
--	----------------	----------------

Varav

Mark	125 550	125 550
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	221 256	235 924

Taxeringsvärden

Bostäder	18 800 000	18 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	18 800 000	18 800 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
--	------------------	------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	246 190	246 190
Installationer	35 965	35 965
	282 155	282 155
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 155	282 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-246 190	-246 190
Installationer	-35 956	-35 956
	-282 146	-282 146
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-246 190	-246 190
Installationer	-35 965	-35 965
	-282 155	-282 155
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 266	2 200
Summa övriga fordringar	2 266	2 200

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 568	27 324
Förutbetald kabel-tv/bredbandsavgift	21 566	20 610
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 411	7 633
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 545	55 567

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 204	1 204
Bankmedel	564 024	33 404
Transaktionskonto	581 951	1 900 098
Summa kassa och bank	1 147 179	1 934 706

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 090 000	4 170 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 010 000	4 090 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,56%	2026-05-19	310 000,00	0,00	0,00	310 000,00
SBAB	3,31%	2032-02-12	3 860 000,00	0,00	80 000,00	3 780 000,00
Summa			4 170 000,00	0,00	80 000,00	4 090 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 690 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	57 583	83 024
Summa leverantörsskulder	57 583	83 024

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 456	3 308
Summa skatteskulder	4 456	3 308

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 556	1 505
Summa övriga skulder	1 556	1 505

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	10 272	9 669
Upplupna sociala avgifter	16 432	15 207
Upplupna elkostnader	3 313	2 311
Upplupna vattenavgifter	22 707	21 379
Upplupna värmekostnader	25 952	34 522
Upplupna kostnader för renhållning	2 913	5 746
Upplupna revisionsarvoden	4 000	2 500
Upplupna styrelsearvoden	40 025	40 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 534	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 737	86 761
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 885	218 220

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 310 000	4 310 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Chalmers 26/3 2025
 Ort och datum

Robin Jämtgård
 Robin Jämtgård
 Ordförande

Tove Johansson
 Tove Johansson

Maria Sandberg
 Maria Sandberg

Alexander Alm
 Alexander Alm
 (suppleant, skriver på då Ida Grundström Skoog flyttat och avgått från styrelsen 2024-12-01)

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jens Carlsson

Jens Carlsson
 Föreningsrevisor

Jonas Dahlin

Jonas Dahlin
 Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Friden.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Friden för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 26/03 2025



Jens Carlsson
Föreningsrevisor



Jonas Dahlin
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Friden

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Friden i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se