



Styrelsen för

Bostadsrättsforeningen Freden

Org nr 772000-0236

Får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Freden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ronald Bergström	Ordförande
Kerstin Åmberg	Kassör
Annika Örtendahl	Vice Ordförande
Tommy Hammarström	Sekreterare
Christian Horne	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Linus Olsson
Börje Karlsson

Revisorer

Sven-Inge Eriksson	Revisor
Mikael Ahlström	Ordinarie

Valberedning

Uni Melin
Göran Wennberg
Ingela Bergström

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Freden är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan, en femårig plan som innefattar rensning av ventilationskanaler, besiktning av yttertaken, rensning av hängrännor och stuprör, målning av ytterväggen, målning av fönsterbleck, bygge av soprum, målning av trappuppgång, byte av fönster i källarplanet (delvis åtgärdat), målning av källargång, med mera.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen består av två hus samt en affärslokal.

Husen har adresserna Källgatan 18A - 20B och Lilla Tingsgatan 43A - 45A, 671 30 Arvika.
Affärslokalen finns på Repslagaregatan 19.

Bostadsrättsföreningen Freden, med fastighetsbeteckning Freden 9, har 57 lägenheter, fördelat på följande sätt:

Antal	kvm.yta	total yta
3	107	321
6	96	576
12	76	912
6	69,5	417
3	69	207
6	67	402
3	58	174
6	57	342
3	54	162
3	43	129
6	35	210
57		3 852

Affärslokalen är på 173 kvm. I källarplan finns också tre garageplatser och ett utrymme på sammanlagt 93 kvm.

Bostadsrättsföreningen har 57 medlemmar
Följande ägarbyten har skett under året:

Tidigare ägare

Magnus Elisson

Jard Rolléns dödsbo

Jens Gullquist

Marie Pettersson Gullquist

Anna Åsman

Sune Åsman

Helge Lokkes dödsbo

Sara Eriksson

Ny ägare

Christina Wolf

Jorg Bender

Adrianna Strömvall

Lars-Erik Strömvall

Annika Johansson

Annika Strandberg

Kenneth Andersson

Simon Philipsson

Nataliia Ionenko

Nataliia Ionenko

Skötsel

Fastighetsskötseln har varit utlagd på entreprenad till Högvalta Maskin.
Städningen har varit utlagd på Keyline Städ och Konsult AB.
Bokföring, bokslut och deklaration sköts av Westra Wermlands Sparbank.

Investeringar och underhåll

Inga större arbeten har genomförts under 2024.

Kommande underhåll

På styrelsemötet den 31 oktober 2024 beslutades att placera det nya, påbjudna soprummet i garaget på Lilla Tingsgatan. Det var en salomonisk lösning på ett kinkigt problem: Genom att bygga om ett dubbelgarage till ett kombinerat återvinnings- och soprum behövde vi inte sätta upp en ny sopbyggnad på gräsmattan och förstöra vår lilla, fina park. Arbetet påbörjades i mars 2025 och är klart i april. Beräknad kostnad enligt offert ca 450 000 kr.

Avgiftshöjningar

Den första april 2024 höjdes lägenhetsavgiften med tre procent .
Den första januari 2025 höjdes avgiften med ytterligare tre procent.
Detta på grund av ökade drifts- och underhållskostnader.

Ekonomi

Efter höjningen den första april
blev avgiftsnivån 773,50
kronor/kvm. Under 2025 kommer
det att ske en höjning första
januari med ytterligare tre procent.
Avgiftsnivån hamnar då på ca 797
kronor/kvm.

Kabel-TV avg. 80 kr/mån
Garageplatser 15 st á 250 kr/mån
5 st á 280 kr/mån

Parkeringsplatser 10 st á 190 kr/mån.

Affärslokalen hyrs ut till Atma Yoga AB för 63 474 kr om året.

Förvaltningsberättelse**Flerårsöversikt**

Belopp i kkr	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter, tkr	3 136	3 025	2 933	2 871
Årsavgifter som andel av totala rörelseintäkter, %	96	94		
Resultat efter finansiella poster	292	-259	367	242
Soliditet, %	19	16	17	14
Årsavgift per kvadratmeter, kr	814	785		
Skuldsättning per kvadratmeter, kr	2 574	2 768		
Sparande per kvadratmeter, kr	330	268		
Räntekänslighet, %	3,2	3,5		
Energikostnad per kvadratmeter, kr	253	246		

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	215 500	482 495	1 726 928	-259 334	2 165 589
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning			-259 334	259 334	-
Årets resultat				292 437	292 437
Belopp vid årets utgång	215 500	482 495	1 467 594	292 437	2 458 026

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 1 760 031, disponeras enligt följande, då reservfonden uppgår till 5% av andelsvärdet görs ingen avsättning:

Balanseras i ny räkning	1 760 031
Summa	1 760 031

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		3 191 033	3 079 378
Garage o Parkering		84 600	84 600
Inre repfond		-	35 589
Elstöd		-	33 491
Summa rörelseintäkter		3 275 633	3 233 058
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	1	-1 666 130	-2 183 687
Personalkostnader	2	-85 550	-85 279
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-778 706	-778 706
Summa rörelsekostnader		-2 530 386	-3 047 672
Rörelseresultat		745 247	185 386
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		33 054	36 065
Räntekostnader	3	-485 864	-480 785
Summa finansiella poster		-452 810	-444 720
Resultat efter finansiella poster		292 437	-259 334
Årets resultat		292 437	-259 334

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	11 070 869	11 841 088
Inventarier	5	25 461	33 948
Summa materiella anläggningstillgångar		11 096 330	11 875 036
Summa anläggningstillgångar		11 096 330	11 875 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		—	36 852
Förutbetalda kostnader	6	81 929	78 437
Summa kortfristiga fordringar		81 929	115 289
Kassa och bank		1 581 140	1 215 684
Summa kassa och bank		1 581 140	1 215 684
Summa omsättningstillgångar		1 663 069	1 330 973
SUMMA TILLGÅNGAR		12 759 399	13 206 009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 500	215 500
Reservfond		482 495	482 495
Summa bundet eget kapital		697 995	697 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 467 594	1 726 928
Årets resultat		292 437	-259 334
Summa fritt eget kapital		1 760 031	1 467 594
Summa eget kapital		2 458 026	2 165 589
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	9 163 900	9 913 900
Summa långfristiga skulder		9 163 900	9 913 900
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	7	750 000	750 000
Skatteskulder		3 168	3 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	384 305	372 601
Summa kortfristiga skulder		1 137 473	1 126 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 759 399	13 206 009

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	745 247	185 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	778 706	778 706
	1 523 953	964 092
Erhållen ränta	33 054	36 065
Erlagd ränta	-485 864	-480 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 071 143	519 372
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	33 360	-38 766
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	10 953	-228 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 115 456	252 552
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	-42 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten	—	-42 435
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-750 000
Årets kassaflöde	365 456	-539 883
Likvida medel vid årets början	1 215 684	1 755 567
Likvida medel vid årets slut	1 581 140	1 215 684

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Byggnaderna avskrivs med belopp motsvarande årets amortering på fastighetslånen.

Följande avskrivningstider tillämpas i övrigt:

Materiella anläggningstillgångar

Passersystem

15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter

Totala årsavgifter dividerat med total upplåten yta med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med total yta i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Summan av årets resultat med tillägg för avskrivningar och kostnadsfört, planerat underhåll dividerat med total yta.

Räntekänslighet

I procent av räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta i föreningen.

Noter till resultaträkningen

Not 1 Fastighetskostnader	2024	2023
Fastighetsförsäkring	69 056	67 142
Förvaltning	211 929	213 796
Kabel-TV	56 505	56 480
Administration	9 000	9 000
Fastighetsskatt	87 830	87 830
Reparationer och underhåll	150 056	713 586
Drift och förbrukning	27 702	25 890
Vatten och renhållning	338 292	281 740
El	149 240	177 780
Uppvärmning	566 520	550 443
Summa fastighetskostnader	1 666 130	2 183 687

Not 2 Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	65 940	66 540
Övriga anställda	10 650	9 900
Summa löner	76 590	76 440
Sociala kostnader	8 960	8 839
Summa personalkostnader	85 550	85 279

Not 3 Räntekostnader	2024	2023
Räntekostnader, fastighetslån	485 856	480 785
Räntekostnader, skattekonto	8	—
	485 864	480 785

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 280 583	30 280 583
Utgående anskaffningsvärde	30 280 583	30 280 583
Ingående avskrivningar	-18 439 495	-17 669 276
Årets avskrivningar	-770 219	-770 219
Utgående avskrivningar	-19 209 714	-18 439 495
Redovisat värde	11 070 869	11 841 088
Taxeringsvärden, byggnader	22 242 000	22 242 000
Taxeringsvärden, mark	5 861 000	5 861 000
	28 103 000	28 103 000

Not 5 Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	42 435	—
Nyanskaffningar	—	42 435
	<u>42 435</u>	<u>42 435</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	8 487	—
Årets avskrivning enligt plan	8 487	8 487
	<u>16 974</u>	<u>8 487</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	25 461	33 948

Not 6 Förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	72 548	69 056
Telia	9 381	9 381
Summa förutbetalda kostnader	81 929	78 437

Not 7 Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	750 000	750 000
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	3 000 000	3 000 000
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	6 163 900	6 913 900
Summa fastighetslån	9 913 900	10 663 900

<i>Långgivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>
Westra Wermlands Sparbank	bund 3 mån	9 913 900	4,24%

Avgår nästa års amortering	-750 000
	<u>9 163 900</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	139 083	149 481
Förskottshyror	245 222	223 120
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	384 305	372 601

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslånen:		
Fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Arvika den 22, 4 2025



Ronald Bergström
ordförande



Kerstin Åmberg
kassör

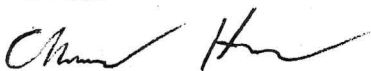
Annika Örtendahl
vice ordförande



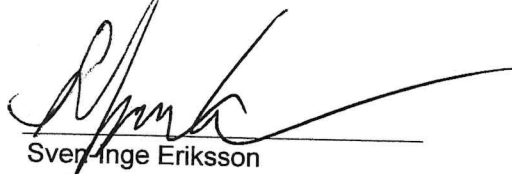
Tommy Hammarström
sekreterare



Christian Horne
ledamot



Vår revisionsberättelse har avgivits den 15, 4 2025


Mikael Ahlström
Sver-Inge Eriksson

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Freden Org.nr 772000-0236

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freden för räkenskapsåret 2024-01-01 -2024-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Freden för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Arvika den 15 april 2025



Sven-Inge Eriksson



Mikael Ahlström