



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>164<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>307<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>1 040<br/>kr/kvm</p>                                                                                                                        |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>1<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>280<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju<br/>nyckeltal<br/>beskriver<br/>bostadsrätts-<br/>föreningens<br/>ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad<br/>de olika nyckel-<br/>talen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattsskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattsskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            |  <p><b>Arsavgift</b><br/>735<br/>kr/kvm</p>         |                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Fridtuna i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
164 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  
307 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

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
1 040 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  
1 %

#### DEFINITION

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

#### VARFÖR?

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

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
280 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  
735 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 HSB Brf Fridtuna i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköpings kommun:

| Fastighet            | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------------|---------------|----------------------|
| Stora Fridtuna 1 & 4 | 1944-01-01    | 1944                 |
| Totalt 1 objekt      |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta AB. 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 60                | p-platser                             | 0                        |
| 156               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8 509                    |
| 1                 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 395                      |
| Totalt 217 objekt |                                       | 8 904                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rokv, 38 st 1 rok, 98 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll                  | Fr.o.m.    |
|---------------------|-----------------------|------------|
| Christian Ranum     | Ordförande            | 2025-01-15 |
| Anne Marie Dahlgren | Ledamot               | 2025-01-15 |
| Lily Grey           | Ledamot               | 2025-01-15 |
| Kerstin Lindqvist   | Ledamot               | 2023-12-15 |
| Susanne Elgström    | Ledamot               | 2025-01-15 |
| Maria Spång         | Ledamot               | 2025-01-15 |
| Elin Jonsson        | Ledamot               | 2025-01-15 |
| Claudia Marin       | Ledamot utsedd av HSB | 2023-01-05 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Ranum, Kerstin Lindqvist, Maria Spång, Susanne Elgström och Lily Grey.  
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.  
  
Firman tecknas två i förening av Anne Marie Dahlgren, Susanne Elgström, Kerstin Lindqvist och Christian Ranum.

Revisorer har varit: Robert Swartz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.  
  
Valberedning har varit: Anders Pettersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Ulf Lundblad fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-15. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.  
  
En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-10-01 är registrerad.  
  
Föreningen har en aktuell 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 2023-05-04. Nästa stadgeenliga fastighetsbesiktning är planerad under hösten 2025.  
  
En ny mangel och tvättmaskin har inköpts.  
En och annan stor växt (enbärsträd) på föreningens område avlägsnades i augusti.  
Solcellerna och IMD har bidragit att sänka föreningens elakostnad med närmare 40 procent och givit en intäkt på ca 350 000 kr.  
  
Traditionsenligt grillmingel anordnades i juni.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal                                 | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024-2025                             | En mangel och en tvättmaskin har köpts in.                                                                                                                                                                                                                    |
| 2023-2024                             | Installerat solceller och IMD el.                                                                                                                                                                                                                             |
| 2022-2023                             | Styrskåp med effektbegränsning och undertrycksavgasare. Målning av källarfönster och dörrar. Utredning och åtgärder av översvämningar.                                                                                                                        |
| 2021-2022                             | OVK besiktning, spolning av alla avloppsstammar, energideklaration, målning av entrédörrar, renovering och målning av källartrappor och räcken, utredning energioptimering. Offertförfrågan solceller och målning av socklar, källarfönster och smidesstaket. |
| 2020-2021                             | Byte av värmekulvertar mellan husen på Wadströmsgatan 16-18. Målning av alla ytterdörrar till trapphusen, plantering av nya växter utanför Wadströmsgatan 14 C, byte av tvättutrustning i en tvättstuga samt en luftavfuktare.                                |
| 2019-2020                             | Bytt belysning till rörelsesensorer i samtliga hus                                                                                                                                                                                                            |
| 2018-2019                             | Inköp av nya sopkassuner                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2016-2017                             | Byte av samtliga yttertak                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2016                                  | Relining                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2015                                  | OVK-besiktning. Renovering av torkrum och relax.                                                                                                                                                                                                              |
| 2014                                  | Tilläggsisolering av tak och vind. Målning av samtliga källarfönster.                                                                                                                                                                                         |
| 2013                                  | Belysningsarbete i trapphus och källargångar                                                                                                                                                                                                                  |
| 2012                                  | Byte av 2 st undercentraler och styrutrustning                                                                                                                                                                                                                |
| 2011                                  | Renovering av källartrappor, utbyte av undercentraler och iordningsställande av gymlokal                                                                                                                                                                      |
| 2010                                  | Iordningställande av förråd med troaxnät i källare. Uppsättning av skärmtak.                                                                                                                                                                                  |
| 2009                                  | Byte av 2 st läckande kulvertar och iordningställande av föreningslokal.                                                                                                                                                                                      |
| 2007                                  | Iordningställande av övernattningsrum.                                                                                                                                                                                                                        |
| 2007                                  | Uppställning av 10 st miljöskåp och byte av låssystem.                                                                                                                                                                                                        |
| 2004                                  | Ommålning av trapphus.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Förnyelsen under 2000-talet består av | Totalrenovering av tvättstugor samt utökning av antal maskiner.                                                                                                                                                                                               |
| I mitten av 1990-talet                | gjordes en genomgripande renovering av fastigheterna. • Byte av VA- och el-ledningar, renovering av kök och badrum. • Renovering av fasader samt utbyte av fönster och balkonger, nya lägenhetsdörrar. • Grundförstärkning av hus A, Wadströmsgatan 2-4       |

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

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                                |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025/2026 | OVK Wadströmsgatan 10-12 + uppföljning Wadströmsgatan 6-8. Fastighetssyn. Energikartläggning. Renovering socklar och entrédörrar.     |
| 2026/2027 | OVK Wadströmsgatan 14-16 + uppföljning Wadströmsgatan 10-12. Nya källsorteringskasuner. Energibesparingsåtgärder.                     |
| 2027/2028 | OVK Wadströmsgatan 18-20. Lagning av asfalt. Byte styr- och reglerenhet samt cirkulationspumpar. Stampsolning. Tvättmaskiner (2 st.). |
| 2028/2029 | Renoverings- och målningsarbeten källare m.m. (del 1). Luftavfuktare torkrum.                                                         |
| 2029/2030 | OVK Wadströmsgatan 2-4. Renoverings- o målningsarbeten källare (del 2). Byte av låssystem.                                            |

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 16 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 164       | 90        | 100       | 145       | 121       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 040     | 1 075     | 1 110     | 1 144     | 1 179     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 089     | 1 075     | 1 110     | 1 144     | 1 179     |
| Räntekänslighet, %                     | 1         | 2         | 2         | 2         | 2         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 280       | 311       | 297       | 259       | 236       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 735       | 652       | 623       | 605       | 580       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96        | 96        | 93        | 94        | 96        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 732       | 680       | 670       | 643       | 605       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 497     | 5 993     | 5 733     | 5 568     | 5 316     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 705       | -171      | -223      | 79        | 58        |
| Soliditet, %                           | 49        | 47        | 46        | 47        | 46        |

Definitionerna till nyckeltalen återfinns i not 1.



## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 318 180                    | 0                                                                      | 0                         | 318 180                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 4 555 130                  | 0                                                                      | 141 777                   | 4 696 908                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 873 310</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>141 777</b>            | <b>5 015 088</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 809 390                  | -171 413                                                               | -141 777                  | 4 496 200                  |
| Årets resultat, kr                    | -171 413                   | 171 413                                                                | 705 236                   | 705 236                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 637 977</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>563 459</b>            | <b>5 201 436</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>9 511 287</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>705 236</b>            | <b>10 216 524</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 223 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 4 637 977        |
| Årets resultat, kr                                  | 705 236          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -216 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 74 223           |
| <b>Summa till föreningsstämman förfogande, kr</b>   | <b>5 201 436</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>5 201 436</b> |

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 6 496 510                | 6 028 726                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 22 089                   | 30 404                   |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 6 518 599                | 6 059 130                |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 517 277               | -4 997 339               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -136 403                 | -165 772                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -235 457                 | -216 649                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -680 623                 | -603 307                 |
| Övriga rörelsekostnader                                                     |       | 0                        | 0                        |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -5 569 759               | -5 983 068               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 948 840                  | 76 062                   |
| <strong>Finansiella poster</strong>                                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 22 624                   | 54 172                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -266 228                 | -301 647                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -243 604                 | -247 475                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 705 236                  | -171 413                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | 705 236                  | -171 413                 |
| Årets resultat                                                              |       | 705 236                  | -171 413                 |

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 7 | 17 399 539        | 18 080 161        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar |       | 0                 | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>17 399 539</b> | <b>18 080 161</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 8 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>17 400 039</b> | <b>18 080 661</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |       |                   |                   |
| Kundfordringar                                           |       | 9 670             | 2 866             |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 9 | 3 076 415         | 1 953 992         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             |       | 232 746           | 157 930           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |       | <b>3 318 831</b>  | <b>2 114 788</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |       | <b>3 318 831</b>  | <b>2 114 788</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |       | <b>20 718 869</b> | <b>20 195 450</b> |

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                  |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                  |
| Medlemsinsatser                  | 318 180           | 318 180          |
| Fond för yttre underhåll         | 4 696 908         | 4 555 130        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>5 015 088</b>  | <b>4 873 310</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                   |                  |
| Balanserat resultat              | 4 496 200         | 4 809 390        |
| Årets resultat                   | 705 236           | -171 413         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>5 201 436</b>  | <b>4 637 977</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>10 216 524</b> | <b>9 511 288</b> |

Skulder

|                                                 |        |                             |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                             |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 8 935 1422 065 647          |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>8 935 1422 065 647</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                             |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 327 2047 508 834            |
| Leverantörsskulder                              |        | 175 67099 886               |
| Skatteskulder                                   |        | 23 13523 107                |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 12 | 153 575135 943              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13 | 887 620850 745              |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>1 567 2048 618 515</b>   |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>10 502 34610 684 162</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>20 718 86920 195 450</b> |

Kassaflödesanalys

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

|                                                                              |           |            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |            |
| Rörelseresultat                                                              | 948 840   | 76 062     |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |            |
| Avskrivningar                                                                | 680 623   | 603 307    |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 680 623   | 603 307    |
| Erhållen ränta                                                               | 22 624    | 54 172     |
| Erlagd ränta                                                                 | -282 173  | -287 797   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 369 914 | 445 745    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 252 507   | -219 393   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 146 264   | -172 633   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 398 771   | -392 026   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 1 768 684 | 53 718     |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |           |            |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 0         | -2 457 480 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 0         | -2 457 480 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -312 135  | -307 112   |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -312 135  | -307 112   |
| Årets kassaflöde                                                             | 1 456 549 | -2 710 873 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 585 993 | 4 296 867  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 3 042 543 | 1 585 993  |

**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.

**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:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

### 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.

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** 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. Här räknas även Årsavgift för lokaler och IMD med.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Här räknas även Årsavgift för lokaler och IMD med.

**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.

*Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.*

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 5 675 460                | 5 578 461                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 354 747                  | 0                        |
|       | Årsavgifter lokaler                             | 227 200                  | 227 200                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 4 200                    | 4 200                    |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 144 000                  | 144 000                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 8 607                    | 23                       |
|       | Hyror övrigt                                    | 30 350                   | 33 250                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 56 146                   | 39 442                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>6 500 710</b>         | <b>6 026 576</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -4 200                   | 2 150                    |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-4 200</b>            | <b>2 150</b>             |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>6 496 510</b>         | <b>6 028 726</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 30 329                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 22 089                   | 75                       |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>22 089</b>            | <b>30 404</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -479 097                 | -421 716                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -77 227                  | -106 356                 |
|       | Reparationer                                    | -131 389                 | -138 288                 |
|       | Planerat underhåll                              | -74 223                  | -369 508                 |
|       | Försäkringsskador                               | -47 189                  | -33 872                  |
|       | El                                              | -462 117                 | -930 390                 |
|       | Uppvärmning                                     | -1 662 729               | -1 462 070               |
|       | Vatten                                          | -371 307                 | -379 667                 |
|       | Sophämtning                                     | -157 941                 | -138 788                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -112 162                 | -106 813                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -348 088                 | -359 959                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -284 990                 | -269 690                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -308 819                 | -280 223                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-4 517 277</b>        | <b>-4 997 339</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -147                     | -12 953                  |
|       | Administrationskostnader              | -25 392                  | -32 068                  |
|       | Extern revision                       | -20 000                  | -17 000                  |
|       | Konsultkostnader                      | -15 828                  | -18 980                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -64 538                  | -59 989                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -545                     | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -9 953                   | -24 781                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-136 403</b>          | <b>-165 772</b>          |

| Not 6 | Personalkostnader              | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                | -92 000                  | -91 850                  |
|       | Revisionsarvode                | -1 719                   | -1 500                   |
|       | Övriga arvoden                 | -77 938                  | -71 743                  |
|       | Sociala avgifter               | -56 006                  | -39 006                  |
|       | Övriga personalkostnader       | -7 794                   | -12 550                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-235 457</b>          | <b>-216 649</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                                  | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|-------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 37 799 751         | 35 342 271         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 100 000            | 100 000            |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar         | 175 031            | 175 031            |
|       | Årets investeringar                                 | 0                  | 2 457 480          |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>38 074 782</b>  | <b>38 074 782</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                              | -19 994 620        | -19 391 313        |
|       | Årets avskrivningar                                 | -680 623           | -603 307           |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-20 675 243</b> | <b>-19 994 620</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>17 399 539</b>  | <b>18 080 161</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 104 000 000        | 81 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 964 000            | 1 020 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 55 000 000         | 53 000 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 568 000            | 521 000            |
|       | <i>Summa</i>                                        | <b>160 532 000</b> | <b>135 541 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2025-08-31</i>  | <i>2024-08-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                                | 17 652 400         | 17 652 400         |
|       | Varav i eget förvar                                 | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>17 652 400</b>  | <b>17 652 400</b>  |
| Not 8 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|       | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                    |                    |
|       | Ingående värde andel i HSB                          | 500                | 500                |
|       | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                            |                    |                    |
|       | Avräknings- /Placeringskonto HSB                    | 3 042 543          | 1 585 993          |
|       | Övriga fordringar                                   | 33 872             | 367 999            |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>                      | <b>3 076 415</b>   | <b>1 953 992</b>   |

## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 0,82%            | 2026-09-01        | 1 500 000     | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,5%             | 2027-03-30        | 565 647       | 5 972                       |
| Stadshypotek AB     | 2,93%            | 2026-12-30        | 1 439 559     | 15 232                      |
| Stadshypotek AB     | 3,31%            | 2030-03-30        | 1 413 380     | 18 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,16%            | 2028-03-30        | 523 300       | 72 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,16%            | 2028-03-30        | 494 500       | 72 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,16%            | 2028-03-30        | 1 000 000     | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,16%            | 2028-03-30        | 1 040 476     | 12 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,04%            | 2030-03-01        | 947 000       | 12 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,78%            | 2027-03-01        | 338 484       | 120 000                     |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 8 935 142 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 327 204   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 0         |
| Kortfristig del                                           | 327 204   |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 327 204   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 047 300 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,70%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 0,82%            | 2026-09-01        | 1 500 000     | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,5%             | 2027-03-30        | 565 647       | 5 972                       |
| Stadshypotek AB     | 2,93%            | 2026-12-30        | 1 439 559     | 15 232                      |
| Stadshypotek AB     | 3,31%            | 2030-03-30        | 1 413 380     | 18 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,16%            | 2028-03-30        | 523 300       | 72 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,16%            | 2028-03-30        | 494 500       | 72 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,16%            | 2028-03-30        | 1 000 000     | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,16%            | 2028-03-30        | 1 040 476     | 12 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,04%            | 2030-03-01        | 947 000       | 12 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,78%            | 2027-03-01        | 338 484       | 120 000                     |

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 327 204 |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 0       |
| Kortfristig del                           | 327 204 |

| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Momsskuld                                                 | 7 132          | -14 618        |
|        | Källskatt                                                 | 2 498          | 3 243          |
|        | Inre fond                                                 | 127 885        | 133 672        |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 16 061         | 13 646         |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>153 575</b> | <b>135 943</b> |
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 525 112        | 467 614        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 39 688         | 55 633         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 322 820        | 327 498        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>887 620</b> | <b>850 745</b> |

Årsredovisningen har beslutats 2025-11-06

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

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridtuna i Norrköping, org.nr. 725000-0614

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridtuna i Norrköping för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Fridtuna i Norrköping för räkenskapsåret 20240901–20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Swartz  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Fridtuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Christian Ranum**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-09 kl. 19:24:35



**Anne Marie Dahlgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-09 kl. 14:46:09



**Kerstin Lindqvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 15:28:24



**Maria Spång**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 15:19:19



**Elin Jonsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 16:40:17



**Susanne Elgström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 11:17:36



**Claudia Marin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 08:14:16



**Lily Grey**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 23:19:23



**Robert Swartz**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 16:20:54



**Maria Sukhova**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 10:12:36



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Fridtuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Robert Swartz**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 16:23:57



**Maria Sukhova**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 10:11:58



# 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.