



# ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden med säte i Järfälla org.nr. 769617-7828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2779	2011-04-01	2010

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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>
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 702
16	lokaler inkl. förråd	42
13	garageplatser	0
23	p-platser	0
<b>Totalt 92 objekt</b>		<b>2 744</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.

## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Jakobsberg GA:26	G:A		1 / 1.02	Infartsväg med tillhörande vändplan och parkeringsplatser.
Järfälla Jakobsberg GA:22	G:A		1 / 2	Parkering och tvåvåningsgarage med tillhörande anordningar såsom elmätare och elledning från elleverantörens överlämningspunkt, Samt grönytor.

**Totalt 2 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Karlsson	Ordförande	2024-06-07	
Magnus Karlsson	Ledamot	2018-05-22	
Mikael Karl-Joh Worku	Ordförande	2022-05-30	2024-06-07
Magnus Edvardsson	Ledamot	2022-05-30	2024-06-07
Ertugrul Candemir	Ledamot	2017-06-23	
Mehdy Delaware	Ledamot	2023-05-27	2024-06-07
Silvia Vu	Ledamot	2024-06-07	
Hassan Nasser	Ledamot	2024-06-07	
Mustafa Al Darwish	Ledamot	2024-06-07	
Mustafa Al Darwish	Suppleant	2023-05-27	2024-06-07
Tage Olsson	Suppleant	2022-05-30	
Ashwak Jamil	Suppleant	2024-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Karlsson, Ertugrul Candemir, Tage Olsson och Ashwak Jamil .

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tage Olsson, Magnus Karlsson, Mehdy Delaware, Mikael Karl-Joh Worku och Hassan Nasser.

Revisor har varit Joakim Häll, anställd hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Lena Juhano, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 4 % från 2024-01-01.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2024-12-01.

Ett informationsblad skickas i regel ut till medlemmarna vid behov.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes för gruppboendet under 2024.

Flera reparationer av hissen på Nybergsvägen 5 har utförts.

Byte av varmvattentankar i Undercentralen har utförts.

Föreningen har slutit avtal med HSB avseende teknisk och ekonomisk förvaltning. Under året har vi fått en ny teknisk förvaltare från HSB.

Brandskydd och Fastighetsägarkontroll har utförts under 2024

Avtal har tecknats med AB C Malms Trädgårdsanläggningar gällande markskötsel och snöröjning.

Städning i trapphus sköts fortsatt av Christoffers.

Under 2024 har föreningen fortsatt försäkringsavtal med Folksam.

Under 2024 registrerades föreningens sophantering (antalet sopkärl samt entreprenör) hos kommunen enligt krav. Rengöring av sopkärlen har utförts.

Föreningens ekonomi är fortsatt god att några hyreshöjningar inte är nödvändiga under 2025. Ett av föreningens banklån ska omförhandlas under våren 2025.

Föreningen har under 2024 tagit in flera offerter för installation av ett antal laddstolpar för el/hybridbilar på parkeringen. Planen är att det ska installeras under 2025.

Styrelsen har under 2024 inlett en utredning tillsammans med vår grannförening Nybergshöjden om ev framtida sammanslagning. Utredningen utförs av Olof Clementz.

Föryngringsbeskrining av häckarna på gården har utförts av Malms trädgårdsanläggning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	236	257	144	197	349
Skuldsättning, kr/kvm	7 240	7 388	7 424	7 610	7 786
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 240	7 388	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	178	178	189	173	129
Årsavgifter, kr/kvm	958	930	836	836	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 018	1 005	734	931	929
Nettoomsättning, tkr	2 751	2 615	2 561	2 553	2 546
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	95	-513	-25	343
Soliditet, %	74	74	73	73	73

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

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

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

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

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

**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.

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	51 878 400	0	0	51 878 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 312 522	0	0	4 312 522
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	908 069	0	343 163	1 251 232
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>57 098 991</b>	<b>0</b>	<b>343 163</b>	<b>57 442 154</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	284 057	94 717	-343 163	35 610
Årets resultat, kr	94 717	-94 717	74 550	74 550
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>378 774</b>	<b>0</b>	<b>-268 613</b>	<b>110 160</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>57 477 765</b>	<b>0</b>	<b>74 550</b>	<b>57 552 314</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 380 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 837 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	222 254
Årets resultat, kr	74 550
Reservation till underhållsfond, kr	-190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 356
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>110 160</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>110 160</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 750 626	2 614 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	100 948
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 750 626</strong>	<strong>2 715 835</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 659 197	-1 626 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 490	-54 579
Personalkostnader	Not 6	-129 901	-127 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-560 764	-566 154
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-2 387 353</strong>	<strong>-2 374 344</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>363 273</strong>	<strong>341 492</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 468	6 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-296 191	-252 837
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-288 723</strong>	<strong>-246 775</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>74 550</strong>	<strong>94 717</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>74 550</strong>	<strong>94 717</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>74 550</strong>	<strong>94 717</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	76 394 415	76 955 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>76 394 416</b>	<b>76 955 180</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>76 394 416</b>	<b>76 955 180</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 997	-2 441
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	890 098	692 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	194 334	178 654
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 086 429</b>	<b>868 874</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	218 055	210 864
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>218 055</b>	<b>210 864</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 304 484**      **1 079 738**

### Summa Tillgångar

**77 698 900**      **78 034 918**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 190 922	56 190 922
Fond för yttre underhåll	1 251 232	908 069
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>57 442 154</b>	<b>57 098 991</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	35 610	284 057
Årets resultat	74 550	94 717
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>110 161</b>	<b>378 773</b>

### Summa Eget kapital

**57 552 315**      **57 477 764**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 948 250	19 528 750
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>11 948 250</b>	<b>19 528 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 615 000	434 500
Leverantörsskulder		130 186	119 446
Skatteskulder		44 788	82 199
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	18 279	3 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	390 082	388 313
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 198 335</b>	<b>1 028 403</b>

### Summa Skulder

**20 146 585**      **20 557 153**

### Summa Eget kapital och skulder

**77 698 900**      **78 034 918**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	363 273	341 492
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	560 764	566 154
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>560 764</b>	<b>566 154</b>
Erhållen ränta	7 468	6 062
Erlagd ränta	-296 397	-253 062
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>635 108</b>	<b>660 646</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 731	-73 776
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 362	-57 260
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>7 369</b>	<b>-131 036</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>642 477</b>	<b>529 610</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-408 625
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-408 625</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>242 477</b>	<b>120 985</b>
Likvida medel vid årets början	<b>865 120</b>	<b>744 134</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>1 107 597</b>	<b>865 120</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 455 560	2 376 989
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	134 037	135 161
	Hyror lokaler	25 870	27 450
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 000	99 050
	Hyror övrigt	5 460	3 810
	Övriga primära intäkter	7 153	5 384
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>2 777 080</b>	<b>2 647 844</b>
	Avgifts- och hyresbortfall	-26 454	-32 957
	<b>Summa</b>	<b>-26 454</b>	<b>-32 957</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>2 750 626</b>	<b>2 614 887</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	75 103
	Övriga sekundära intäkter	0	25 845
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>100 948</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-183 905	-152 490
	Snö och halk-bekämpning	-68 316	-93 339
	Reparationer	-306 244	-247 980
	Planerat underhåll	-3 356	-33 481
	Försäkringsskador	-8 333	-71 229
	EI	-100 901	-133 303
	Uppvärmning	-236 951	-211 223
	Vatten	-143 540	-136 334
	Sophämtning	-90 039	-115 630
	Fastighetsförsäkring	-97 813	-50 859
	Kabel-TV och bredband	-196 755	-163 214
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 170	-71 530
	Förvaltningsavtalskostnader	-135 055	-134 976
	Övriga driftkostnader	-14 819	-10 849
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 659 197</b>	<b>-1 626 437</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 170
	Administrationskostnader	-8 942	-5 820
	Extern revision	-19 250	-19 000
	Föreningsverksamhet	-679	-960
	Övriga förvaltningskostnader	-8 620	-27 630
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-37 490</b>	<b>-54 579</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-101 430	-102 600
	Sociala avgifter	-28 471	-24 573
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-129 901</b>	<b>-127 173</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	437	287
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 031	5 775
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>7 468</b>	<b>6 062</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-294 279	-252 512
	Övriga räntekostnader	-1 912	-325
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-296 191</b>	<b>-252 837</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 163 723	68 163 723
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 000 000	15 000 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>83 163 723</b>	<b>83 163 723</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 208 544	-5 642 389
	Årets avskrivningar	-560 764	-566 154
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 769 308</b>	<b>-6 208 544</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>76 394 415</b>	<b>76 955 179</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	797 000	797 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>64 197 000</b>	<b>64 197 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 909 300	26 909 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>26 909 300</b>	<b>26 909 300</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	56 259	56 259
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>56 259</b>	<b>56 259</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 259	-56 259
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-56 259</b>	<b>-56 259</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	889 541	654 256
	Övriga fordringar	557	38 405
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>890 098</b>	<b>692 661</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 334	178 654
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>194 334</b>	<b>178 654</b>
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	217 338	210 643
	Handelsbanken	718	221
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>218 055</b>	<b>210 864</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,64%	2027-03-30	2 681 250	325 000
Stadshypotek AB	2,74%	2026-06-01	2 618 750	75 000
Stadshypotek AB	0,68%	2026-09-01	3 398 250	0
Stadshypotek AB	0,64%	2025-06-01	7 215 000	0
Stadshypotek AB	0,81%	2026-04-30	3 650 000	0
			<b>19 563 250</b>	<b>400 000</b>

Långfristig del	11 948 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 215 000
Kortfristig del	7 615 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,37%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	6 640	3 720
Övriga kortfristiga skulder	11 639	225
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>18 279</b>	<b>3 945</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	160 268	166 997
Upplupna räntekostnader	14 721	14 927
Övriga upplupna kostnader	215 093	206 389
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>390 082</b>	<b>388 313</b>

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 Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden, org.nr. 769617-7828

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Frihetshöjden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**MAGNUS KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:24:38



**HASSAN NASSER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:39:10



**MUSTAFA AL DARWISH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:13:45



**SILVIA VU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:25:50



**ERTUGRUL CANDEMIR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:57:03



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:13:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:13:27



# 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.