







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 297 kr/kvm	**Investeringsbehov** 370 kr/kvm	**Skuldsättning** 758 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	**Energikostnad** 248 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 048 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fridhem i Kungälv

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 297 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

I Brf Fridhem har vi ett relativt högt sparande. Syftet med detta är att vi skall kunna göra investeringar i enlighet med vår Underhållsplan och samtidigt ha så låga lån som möjligt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 370 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

Styrelsens kommentar

Investeringsbehoven i Brf Fridhem kartläggs och planeras i vår Underhållsplan. Denna plan uppdateras årligen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 758 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

I Brf Fridhem har vi prioriterat en låg skuldsättning. På detta sätt blir föreningen mindre räntekänslig.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

En låg räntekänslighet är viktigt för oss i Brf Fridhem. Detta gör det möjligt för oss att hålla månadsavgifter låga trots en orolig omvärld.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 248 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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

Energikostnaden i Brf Fridhem är normal jämfört med andra Brf:er.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Fastigheten innehas inte med tomträtt. Brf Fridhem ingår i Tvetens Samfällighet, där markanläggningar drivs och underhålls.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 048 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften i Brf Fridhem ligger på en rimlig nivå i förhållande till övriga nyckeltal.

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 Fridhem i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0365 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsljuset 4, 5, 6 och 7	1964-07-23	1975
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar (under 2024 Trygg-Hansa). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	11
23	förråd	33
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 946
Totalt 164 objekt		**8 990**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 96 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Kungsljuset GA:1	G:A	753300-2254	140/372	Parkeringsplatser, Grönområden, Gångvägar, Lekplatser, Värmeförsörjning, Allmänbelysn, Centralantenn för radio och tv med tillhör ledn, Ledn för va med därtill hörande brunnar mm, Ledn för el, Värme och varmvatten, Dräneringsledningar med brunnar, Laddinfrastruktur

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olof Lewin	Ordförande	2018-05-23	
Carola Bruhn	Ledamot	2021-02-23	
Silvo Jyrkäs	Ledamot	2022-11-02	
Bodil Ekstrand	Ledamot	2016-06-07	
Liz Malmenlid	Ledamot	2019-07-06	
Christian Karlsson	HSB-Ledamot	2023-09-18	
Kevin Borge	Ledamot	2023-09-05	2024-11-04
Ann-Britt Engman	Suppleant	2018-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olof Lewin, Liz Malmenlid och Carola Bruhn.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bodil Ekstrand, Liz Malmenlid och Olof Lewin.

Revisorer har varit: Lars Johnson med Rose-Marie Svengren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hannele Nilsson (sammankallande) och Agneta Berkefors, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 19 medlemmar, varav 16 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering

av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-08-19.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- Under året har föreningen färdigställt arbetet med byte av hissar i alla fastigheter, totalt 8 stycken. Hissbytet tog totalt 8 månader och hissarna byttes en åt gången. Bytet genomfördes i enlighet med beslutad tidplan och budget.
- Under året har föreningen genomfört arbetet med att färdigställa en övernattningslägenhet i entré 251. Slutbesiktning av lokalen genomfördes i juni månad. Övernattningslägenheten färdigställdes i enlighet med beslutad tidplan och budget. Övernattningslägenheten är tänkt att kunna nyttjas av föreningens medlemmar.
- Under året har föreningen påbörjat en omdränering av fastigheterna. En uppmätning av fukthalter i byggnadernas ytterväggar som genomfördes efter sommaren visade höga fuktnivåer i alla väggar, varför en omdränering var nödvändig att genomföra. Omdräneringen beräknas vara färdigställd under mars månad, 2025.

Under året har följande reparationer gjorts

- Två torktumlare har bytts under hösten, i tvättstugan i entré 197 samt i tvättstuga i entré 215.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990-tal	Byte alla fönster till 3-glasfönster
1990-tal	Byte stammar till plaströr förutom knän i bottenplatta alla fastigheter
2012	Byte fasader alla fastigheter
2012	Byte balkongfronter alla fastigheter
2014	Byte fläktar ventilation trapphus alla entreér
2019	Omläggning tak alla fastigheter
2019	Installation porttelefoner alla entreér
2021	Renovering tvättstugor, golvbrunnar, golv och ytskikt väggar
2023	Byte av armaturer i samtliga uppgångar och källare till LED-belysning
2024	Byte hissar alla entreér
2024	Färdigställande av övernattningslägenhet
2024-2025	Omdränering alla fastigheter

Förväntad framtida utveckling

- Under 2025 planerar föreningen att genomföra en större översyn av ventiler samt termostater i våra fastigheter. Denna översyn är en planerad periodisk åtgärd, angiven i föreningens Underhållsplan. Det kan noteras att denna översyn ursprungligen var planerad att genomföras under 2024, men att den flyttades fram då omdräneringen av föreningens fastigheter gavs högre prioritet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	297	222	263	196	211
Skuldsättning, kr/kvm	758	762	767	882	886
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	759	763	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	248	221	165	197	198
Årsavgifter, kr/kvm	1 048	953	866	849	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 058	960	872	852	836
Nettoomsättning, tkr	9 462	8 591	7 802	7 631	7 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 656	498	1 541	209	1 118
Soliditet, %	40	59	58	48	50

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 (nytt från 2023): Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023): Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på det större planerade underhållet av hissar. Resultatet efter ianspråktagande av underhållsfonden är positivt.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 297 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	535 600	0	0	535 600
Underhållsfond, kr	9 677 946	0	-5 271 190	4 406 756
S:a bundet eget kapital, kr	**10 213 546**	**0**	**-5 271 190**	**4 942 356**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 547 479	497 840	5 271 190	7 316 509
Årets resultat, kr	497 840	-497 840	-5 656 108	-5 656 108
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 045 319**	**0**	**-384 918**	**1 660 401**
S:a eget kapital, kr	**12 258 865**	**0**	**-5 656 108**	**6 602 757**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 771 190 kr

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	2 045 319
Årets resultat, kr	-5 656 108
Reservation till underhållsfond, kr	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 771 190
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 660 401**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 660 401**

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

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 462 212	8 591 090
Övriga rörelseintäkter		10 150	3 600
Summa Rörelseintäkter		**9 472 362**	**8 594 690**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-14 090 963	-7 148 915
Övriga externa kostnader	Not 4	-190 202	-233 875
Personalkostnader	Not 5	-244 778	-185 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-542 808	-547 558
Summa Rörelsekostnader		**-15 068 752**	**-8 115 750**
Rörelseresultat		**-5 596 390**	**478 940**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	110 574	79 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 292	-60 146
Summa Finansiella poster		**-59 718**	**18 900**
Resultat efter finansiella poster		**-5 656 108**	**497 840**
Resultat före skatt		**-5 656 108**	**497 840**
Årets resultat		**-5 656 108**	**497 840**

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 421 813	12 942 414
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	36 165	58 372
Summa Materiella anläggningstillgångar		**12 457 978**	**13 000 786**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**12 458 478**	**13 001 286**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 123	46
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 556 403	3 250 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 323 835	1 130 732
Summa Kortfristiga fordringar		**2 895 360**	**4 381 580**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	3 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**3 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	12 029	14 062
Summa Kassa och bank		**12 029**	**14 062**
Summa Omsättningstillgångar		**3 907 390**	**7 895 642**
Summa Tillgångar		**16 365 868**	**20 896 928**

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		535 600	535 600
Fond för yttre underhåll		4 406 756	9 677 946
Summa Bundet eget kapital		**4 942 356**	**10 213 546**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 316 509	1 547 479
Årets resultat		-5 656 108	497 840
Summa Fritt eget kapital		**1 660 401**	**2 045 319**
Summa Eget kapital		**6 602 757**	**12 258 865**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 792 489	6 829 105
Leverantörsskulder		1 144 306	618 727
Skatteskulder		19 191	28 261
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	349 689	358 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 457 437	803 839
Summa Kortfristiga skulder		**9 763 111**	**8 638 063**
Summa Skulder		**9 763 111**	**8 638 063**
Summa Eget kapital och skulder		**16 365 868**	**20 896 928**

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 596 390	478 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	542 808	547 558
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**542 808**	**547 558**
Erhållen ränta	91 599	79 046
Erlagd ränta	-169 744	-60 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-5 131 727**	**1 045 398**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-186 098	518 742
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 161 117	89 536
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**975 018**	**608 277**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 156 709**	**1 653 675**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-34 898
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-34 898**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-36 616	-36 616
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-36 616**	**-36 616**
Årets kassaflöde	**-4 193 325**	**1 582 161**
Likvida medel vid årets början	**6 707 540**	**5 125 379**
Likvida medel vid årets slut	**2 514 215**	**6 707 540**

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

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:	80 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	30 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 659 130 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Övrigt
Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 375 264	8 522 976
	Hyror lokaler	19 794	19 794
	Hyror övrigt	55 550	56 924
	Övriga primära intäkter	20 318	0
	Summa Bruttoomsättning	**9 470 926**	**8 599 694**
	Hyresbortfall	-8 714	-8 604
	Summa	**-8 714**	**-8 604**
	Summa Nettoomsättning	**9 462 212**	**8 591 090**

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 017 164	-2 152 706
	Reparationer	-745 372	-491 190
	Planerat underhåll	-7 771 190	-945 141
	El	-273 538	-408 039
	Uppvärmning	-1 274 220	-970 393
	Vatten	-671 123	-604 288
	Sophämtning	-209 865	-214 980
	Fastighetsförsäkring	-62 370	-58 296
	Kabel-TV och bredband	-326 786	-314 186
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-230 270	-224 530
	Förvaltningsavtalskostnader	-509 065	-762 638
	Övriga driftkostnader	0	-2 527
	Summa Driftskostnader	**-14 090 963**	**-7 148 915**

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 623	-4 017
	Administrationskostnader	-68 611	-45 110
	Extern revision	-19 250	-16 250
	Konsultkostnader	-9 109	-84 979
	Medlemsavgifter	-51 000	-51 000
	Föreningsverksamhet	-13 974	-18 875
	Övriga förvaltningskostnader	-11 635	-13 644
	Summa Övriga externa kostnader	**-190 202**	**-233 875**

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-132 940	-98 800
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-61 394	-48 040
	Sociala avgifter	-46 444	-34 562
	Summa Personalkostnader	**-244 778**	**-185 402**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-497 000	-497 000
	Avskrivning på markanläggning	-23 601	-23 601
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 207	-26 957
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-542 808**	**-547 558**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	108 235	77 855
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 339	1 191
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**110 574**	**79 046**

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 534 574	23 534 574
	Ingående anskaffningsvärde mark	416 800	416 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	236 012	236 012
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**24 187 386**	**24 187 386**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 244 972	-10 724 371
	Årets avskrivningar	-520 601	-520 601
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 765 573**	**-11 244 972**
	Utgående redovisat värde	**12 421 813**	**12 942 414**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	149 000	149 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	58 000	58 000
Summa	**106 207 000**	**106 207 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	14 860 400	14 860 400
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**14 860 400**	**14 860 400**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	369 263	334 365
	Årets investeringar	0	34 898
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**369 263**	**369 263**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-310 891	-283 934
	Årets avskrivningar	-22 207	-26 957
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-333 098**	**-310 891**
	Utgående redovisat värde	**36 165**	**58 372**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 502 186	3 193 478
	Övriga fordringar	54 217	57 324
	Summa Övriga fordringar	**1 556 403**	**3 250 802**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	18 975	31 226
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 304 860	1 099 506
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 323 835**	**1 130 732**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken affärskonto	12 029	14 062
	Summa Kassa och bank	**12 029**	**14 062**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,9%	2025-06-30	6 792 489	36 616
			6 792 489	**36 616**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 792 489
Kortfristig del	6 792 489

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	19 000	19 000
	Inre fond	276 652	286 807
	Övriga kortfristiga skulder	54 037	52 324
	Summa Övriga skulder	**349 689**	**358 131**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	815 834	744 263
	Upplupna räntekostnader	548	0
	Övriga upplupna kostnader	641 055	59 576
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 457 437**	**803 839**

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

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.

Transaktion 09222115557546815229 Signerat OL, KCK, CB, LM, BE, SJ, LJ, JA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fridhem i Kungälv, org.nr. 753300-0365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fridhem i Kungälv för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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. 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 Bostadsrättsförening Fridhem i Kungälv för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Johnson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

OLOF LEWIN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:52:43

KENT CHRISTIAN KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:01:13

CAROLA BRUHN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:40:46

LIZ MALMENLID
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 16:58:00

BODIL EKSTRAND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 13:34:46

SILVO JYRKÄS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:50:02

LARS JOHNSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:39:06

JESPER ANDRÉASSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:45:03

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS JOHNSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:45:12

JESPER ANDRÉASSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:45:51