

Årsredovisning 2024

Brf Fridhem 20

769612-5124



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fridhem 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krageholm 5	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 35 bostadsrätter om totalt 2 651 kvm och 2 lokaler om 82 kvm. Byggnadernas totalyta är 2733 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Lövkvist	Ordförande
Hannes Boman	Styrelseledamot
Peter Christian Creutz	Styrelseledamot
Peter Rubin	Styrelseledamot
Jenny Margareta Börjel	Suppleant
Jusse Eva Ingela Mårtensson	Suppleant

Valberedning

Cecilia Ivarsson
Rebecca Waterton

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

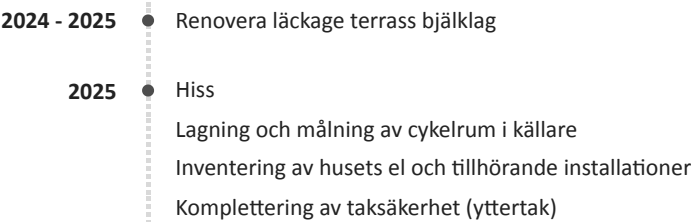
Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll



Planerade underhåll



Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena recycling
Besiktning	Dekra
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och fjärrvärme	Eon
Försäkring	Länsförsäkringar
Konsult fastighetsrenoveringar	JIPE Konsult
Medlemsorganisation	Bostadsrätterna
Renovering av spillvatten- & dagvattenledningar	Pipe Relining Syd
Hiss-service	Hiss i Skåne
Sotare eldstäder	Simab
Teknisk förvaltning	Sekant
Vatten & Avlopp, Rest- och matavfall	Va Syd

Webhotell	Loopia (Websupport)
Service av maskiner i tvättstugorna	Bengtssons Tvättmaskiner AB
Hiss-service	Hisselektra
OVK besiktning	OVK Service Syd
Hyresförhandling	Hyresgästföreningen
Teknisk förvaltning	Hagtorn Fastighetservice
Kabel-TV	Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Sittande styrelse har som första uppgift att tillgodose en bra ekonomi och ta hand om fastigheten och våra medlemmar, hyresgäster och näringsidkare. Därefter vill vi skapa ett högt engagemang med en bra kommunikation med medlemmar, hyresgäster, intressenter och mäklare för ett bra samarbete framåt.

Vi är nu inne på vårt 3:e år och är fortfarande en "ny" förening.

Vi har jobbat vidare med vår underhållsplan och delar av årets projekt har finansierats av eget kapital.

Miljöhuset delas med grannföreningen Brf S:t Andreas och kostnaderna delas lika mellan föreningarna.

Vi har fortsatt vårt samarbete med Brf St.Andreas för att göra en del projekt ihop och för att hålla kostnaderna nere.

Trädgårdsgruppen som består av frivilliga medlemmar har fortsatt sitt arbete för att främja en trevligare utomhusmiljö och atmosfär. Under året har nya redskap/verktyg har köpts in.

Vi har fortsatt, mellan våra styrelsemöten, med löpande kontakt via chatt-grupp och e-post då vi vid behov tar capsulam-beslut mellan styrelsemötena och för att kunna jobba mer effektivt.

Vi har utvecklat vårt sätt att arbeta inom styrelsen via vår molntjänst och har börjat dela upp mer fasta uppdrag inom styrelsen.

Vi har lagt ner mycket tid för att ta kontroll på vår ekonomi och vi bokför alla transaktioner i ett eget arbetsdokument.

Vi för loggbok av de aktiviteter som vi planerar och även på de som dyker upp under året. Vi har kunnat vara mer effektiva med detta arbetssätt och vill bygga vidare på det. Nödvändigt för att kunna skapa bra kommunikation och förtroende för oss som förening.

Fortsatt arbetet med vår hemsida och den uppdateras löpande. Hemsidan är föreningens främsta kommunikationskanal till medlemmar, intressenter, mäklare etc

www.brffridhem20.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Genomfört hyreshöjning från 1 januari 2024 med 5,3%

Genomfört avgiftshöjning från 1 januari 2024 med 10%

Försäljning av en lägenhet, 2:a

Amorterat på vårt rörliga lån vid försäljning av lägenhet

Genomfört OVK.

Slutfört renoveringen av spill- och dagvattenledningar.

Slutförde värmeoptimeringen.

Påbörjat renovering av terrass bjälklag.

Förändringar i avtal

Genomfört ett gruppavtal av fiber/internet till Bahnhof.

Ett service avtal för maskinerna i tvättstugorna är upprättat med Bengtssons Tvättmaskiner AB.

Bytt tekniska förvaltare till Hagtorn.

Bytt hissleverantör till Hiselektra.

Övriga uppgifter

Motion för gemensamt elavtal:

Motionär vill att föreningen ansöker om gemensamt elavtal.

Styrelsens yttrande - Motion gemensamt elavtal.

Styrelsen har själva haft en tanke om ett gemensamt elavtal men anser att vi kostnadsmässigt behöver prioritera annat som ligger i underhållsplanen samt fokusera på att amortera våra lån istället för att i dagsläget ta på oss ett eventuellt ytterligare lån vilket i sin tur skulle innebära att avgifterna behöva höjas.

Styrelsen i sak positiv till motionärens förslag men anser att förslaget i dagsläget skulle innebära för stora kostnader för föreningen.

Styrelsen föreslår därför stämman besluta:

-Att avslå motionen.

Motion för att installera rörelsedetektor i trapphusen på varje våning:

Motionär vill att föreningen installerar rörelsedetektorer i trapphusen på varje våning.

Styrelsens yttrande.

Rörelsedetektorer kommer införas i samband med att vi byter ut armaturer i trapphusen. Detta då de nuvarande lampor inte går att få tag i längre. Vi har ett litet lager av dessa lampor som vi förbrukar innan ett byte sker och det sker inom de närmsta åren.

Styrelsen föreslår därför stämman besluta:

-Att avslå motionen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 912 261	2 722 108	2 500 445	918 413
Resultat efter fin. poster	-1 769 255	-4 231 412	-262 249	110 829
Soliditet (%)	60	60	63	57
Yttre fond	0	1 638 318	819 000	0
Taxeringsvärde	55 573 000	55 573 000	55 573 000	58 579 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	852	753	258
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,9	68,0	66,1	53,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 371	20 365	18 335	23 354
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 281	16 066	14 464	16 563
Sparande per kvm totalyta, kr	132	105	120	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	26	41	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	165	140	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	51	42	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	243	224	74
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,32	1,19	0,99
Räntekänslighet (%)	20,00	23,41	23,92	83,59

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	66 507 375	-	1 711 875	68 219 250
Upplåtelseavgifter	2 059 375	-	463 125	2 522 500
Fond, yttre underhåll	1 638 318	-	-1 638 318	0
Balanserat resultat	-1 789 738	-4 231 412	1 638 318	-4 382 832
Årets resultat	-4 231 412	4 231 412	-1 769 255	-1 769 255
Eget kapital	64 183 918	0	405 745	64 589 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 382 832
Årets resultat	-1 769 255
Totalt	-6 152 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	819 318
Att från yttre fond i anspråk ta	-819 318
Balanseras i ny räkning	-6 152 087
	-6 152 087

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 912 261	2 722 108
Övriga rörelseintäkter	3	31 741	33 723
Summa rörelseintäkter		2 944 002	2 755 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 688 533	-5 146 874
Övriga externa kostnader	9	-212 576	-207 480
Personalkostnader	10	-77 917	-80 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 160	-605 160
Summa rörelsekostnader		-3 584 185	-6 040 334
RÖRELSERESULTAT		-640 184	-3 284 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 154	22 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 194 225	-969 507
Summa finansiella poster		-1 129 071	-946 909
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 769 255	-4 231 412
ÅRETS RESULTAT		-1 769 255	-4 231 412

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	104 564 144	105 164 012
Maskiner och inventarier	13	13 244	18 536
Summa materiella anläggningstillgångar		104 577 388	105 182 548
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 577 388	105 182 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 200	3 420
Övriga fordringar	14	1 553 696	4 253 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 908	68 374
Summa kortfristiga fordringar		1 634 804	4 325 275
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 163 469	1 000 442
Summa kassa och bank		1 163 469	1 000 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 798 273	5 325 717
SUMMA TILLGÅNGAR		107 375 661	110 508 265

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 741 750	68 566 750
Fond för yttre underhåll		0	1 638 318
Summa bundet eget kapital		70 741 750	70 205 068
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 382 832	-1 789 738
Årets resultat		-1 769 255	-4 231 412
Summa fritt eget kapital		-6 152 087	-6 021 150
SUMMA EGET KAPITAL		64 589 663	64 183 918
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 217 325	20 520 200
Summa långfristiga skulder		24 217 325	20 520 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 545 578	23 387 347
Leverantörsskulder		462 148	1 831 139
Skatteskulder		10 297	9 149
Övriga kortfristiga skulder		0	20 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	550 650	555 675
Summa kortfristiga skulder		18 568 673	25 804 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 375 661	110 508 265

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-640 184	-3 284 503
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	605 160	605 160
	-35 024	-2 679 343
Erhållen ränta	70 115	22 598
Erlagd ränta	-1 214 707	-969 507
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 179 616	-3 626 252
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 235	-3 002
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 373 223	1 728 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 567 074	-1 900 390
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 175 000	0
Upptagna lån	0	4 500 000
Amortering av lån	-2 144 644	-122 501
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30 356	4 377 499
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 536 718	2 477 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 253 348	2 776 239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 716 630	5 253 348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fridhem 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 048 546	1 836 623
Hysesintäkter, bostäder	697 133	731 027
Hysesintäkter, lokaler	106 884	100 692
Kabel-TV/Bredband	46 319	46 740
Övriga intäkter	13 379	7 026
Summa	2 912 261	2 722 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-6
Elprisstöd	0	26 224
Övriga intäkter	31 744	7 505
Summa	31 741	33 723

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	58 878	74 087
Städning	49 045	57 266
Besiktning och service	70 154	12 391
Trädgårdsarbete	17 016	2 244
Övrigt	17 175	3 828
Snöskottning	9 150	7 504
Summa	221 418	157 320

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	8 068
Försäkringsärende	2 878	0
Bostäder	11 984	25 041
Hysesrätter	0	21 809
Lokaler	0	5 683
Tvättstuga	27 712	4 157
Dörrar och lås/porttele	0	8 469
VA	3 824	0
Värme	10 828	0
El	6 505	0
Hissar	12 088	61 070
Tak	19 413	2 088
Gård/markytor	0	5 000
Försäkringsärende/vattenskada	0	32 264
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	1 851
Summa	95 232	175 500

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Renovering Avlopp	1 095 000	3 376 838
Värmeoptimering	47 578	536 697
Renovering Gårdsplan	380 938	0
Summa	1 523 516	3 913 535

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	67 882	72 040
Uppvärmning	424 916	451 442
Vatten	157 892	140 404
Sophämtning	38 969	60 869
Summa	689 659	724 755

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 605	52 846
Självrisker	0	25 752
Bredband/Kabeltv	30 552	26 278
Fastighetsskatt	72 551	70 888
Summa	158 708	175 764

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	23 980	40 013
Hemsida	1 721	1 721
Förbrukningsmaterial	578	3 920
Juridiska kostnader	4 456	14 042
Revisionsarvoden	16 600	17 813
Ekonomisk förvaltning	54 640	53 132
Konsultkostnader	110 601	76 839
Summa	212 576	207 480

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 931	61 500
Sociala avgifter	17 986	19 321
Summa	77 917	80 821

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 194 061	969 507
Övriga räntekostnader	164	0
Summa	1 194 225	969 507

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 545 722	106 545 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 545 722	106 545 722
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 381 710	-781 842
Årets avskrivning	-599 868	-599 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 981 578	-1 381 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 564 144	105 164 012
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 772 403</i>	<i>47 772 403</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 442 000	29 442 000
Taxeringsvärde mark	26 131 000	26 131 000
Summa	55 573 000	55 573 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 474	26 474
Utgående anskaffningsvärde	26 474	26 474
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 938	-2 646
Avskrivningar	-5 292	-5 292
Utgående avskrivning	-13 230	-7 938
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 244	18 536

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	535	575
Nabo Klientmedelskonto	736 676	3 183 393
Borgo	816 486	1 069 513
Summa	1 553 696	4 253 481

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 060	16 679
Försäkringspremier	33 284	31 830
Förvaltning	15 564	14 904
Inkomsträntor	0	4 961
Summa	66 908	68 374

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-08-30	4,881 %		15 067 602
Stadshypotek	2027-09-01	3,10 %	8 174 625	8 174 625
Stadshypotek	2026-09-01	1,07 %	8 174 625	8 174 625
Stadshypotek	2029-09-01	1,50 %	7 990 695	7 990 695
Stadshypotek	2025-10-30	4,74 %	4 477 500	4 500 000
Stadshypotek	2025-08-29	3,061 %	12 945 458	
Summa			41 762 903	43 907 547
Varav kortfristig del			17 422 958	23 387 347
Amortering kommande år			122 620	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 037 303 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 812	9 759
El	6 412	9 510
Uppvärmning	56 281	64 323
Utgiftsräntor	91 897	112 379
Vatten	38 365	35 608
Löner	60 798	57 300
Sociala avgifter	18 475	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	254 610	229 792
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
Summa	550 650	555 675

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

48 878 000

2023-12-31

48 878 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjer vår amortering på vårt rörliga lån från vår budget för 2025

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Hannes Boman
Styrelseledamot

Maria Lökvist
Ordförande

Peter Christian Creutz
Styrelseledamot

Peter Rubin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 10:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.04.2025 15:17

DOCUMENT ID:

r119yMjzC1e

ENVELOPE ID:

BJ491zsMA1e-r119yMjzC1e

DOCUMENT NAME:

Brf Fridhem 20, 769612-5124 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Peter Mikael Rubin peter.rubin@brffridhem20.se	Signed Authenticated	08.04.2025 15:24 08.04.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.120
2. MARIA LÖVKVIST maria.lovkvist@brffridhem20.se	Signed Authenticated	08.04.2025 16:21 08.04.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.94
3. Peter Christian Creutz peter.creutz@brffridhem20.se	Signed Authenticated	08.04.2025 16:45 08.04.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 138.199.60.30
4. HANNES BOMAN hannes.boman@brffridhem20.se	Signed Authenticated	08.04.2025 18:04 08.04.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.45
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	09.04.2025 10:23 09.04.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fridhem 20, org. nr 769612-5124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fridhem 20 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fridhem 20 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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 vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 10:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 15:17

DOCUMENT ID:

BJF5JfifRJx

ENVELOPE ID:

BJf9kzszCkl-BJF5JfifRJx

DOCUMENT NAME:

Utkast RB Bostadsrättsföreningen Fridhem 20 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	09.04.2025 10:23 09.04.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed