

Årsredovisning 2025

Brf Fridhem 20

769612-5124



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fridhem 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 18

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Krageholm 5	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 716 kvm och 2 lokaler om 82 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 733 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Cecilia Ivarsson

Rebecca Waterton

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2000 ● Byte av tappvattenstammar
- 2013 ● Renovering av gårdsbjälklag
- 2019 ● Renovering av yttertak
- 2022 ● Statusbesiktning stammar
Ny torktumlare i spontantvättstuga
Inkommande gas till fastigheten plomberad
Ny LED-belysning i källare och miljöhus
- 2023 - 2024 ● Renovering av spill- och dagvattenledningar
Värmeoptimering
- 2024 ● OVK
- 2024-2025 ● Renovering av läckage i terrass bjälklag
- 2025 ● Inventering av husets el och tillhörande installationer
Komplettering av taksäkerhet (yttertak)

Planerade underhåll

- 2026 ● Lagning och målning av cykelrum i källare
Hissar, planerat underhåll
Byte av trappbelysning
Byte av portkod till porttelefon

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena recycling
Besiktning	Dekra
Besiktning	Kiwa Sweden AB
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och fjärrvärme	Eon
Elektriker	Croft Elinstallationer AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Hiss-service	Hisselektra
Hyresförhandling	Hyresgästföreningen
Kabel-TV	Telenor
Kabel-TV	Antennbolaget I Skåne AB
Konsult fastighetsreoveringar	JIPE Konsult
Medlemsorganisation	Bostadsrätterna
Renovering av gårdsplan	Cyrens Trädgårdsanläggningar AB
Renovering av spillvatten- och dagvattenledningar	Pipe Relining Syd
Renovering av tegelfasad	Murolsson AB
Revisor	KPMG AB
Sanering	Belfor Skåne AB
Service av maskiner i tvättstugorna	Bengtssons Tvättmaskiner AB
Sotare eldstäder	Simab
Teknisk förvaltning	Hagtorn Fastighetservice
Värmeoptimering	Assemblin
Vatten och avlopp, Rest- och matavfall	Va Syd
VVS	Malmö VVS AB
Webhotell	Loopia (Websupport)

Övrig verksamhetsinformation

Sittande styrelse har som första uppgift att tillgodose en bra ekonomi samt ta hand om fastigheten, våra medlemmar, hyresgäster, och näringsidkare. Utöver det vill vi i föreningen skapa ett starkt engagemang och ett bra samarbete genom att upprätthålla en bra kommunikation med medlemmar, hyresgäster, samarbetspartners, och mäklare.

När det gäller föreningens ekonomi så har vi upprättat ett arbetsdokument där vi bokför alla föreningens transaktioner. Vi för loggbok på de aktiviteter som vi planerar och även på de som dyker upp under året. Detta arbetssätt har gjort oss mer effektiva och vi vill bygga vidare på det framöver. Det har också skapat en kontroll över ekonomin som vi anser är nödvändig.

Delar av årets projekt har finansierats av eget kapital.

För att hålla kostnaderna nere har styrelsen samarbetat en del ihop med grannföreningen Brf St. Andreas. Till exempel delar föreningarna på kostnaderna för miljöhuset.

För att kunna jobba och kommunicera effektivt har styrelsen kontinuerlig kontakt via en chatt-grupp och e-post där vi vid behov tar capsulam-beslut mellan styrelsemötena. Styrelsen har utvecklat sitt sätt att arbeta via vår molntjänst. Vi har delat upp mer fasta uppdrag och arbetsuppgifter inom styrelsen för att underlätta arbetsfördelningen och tydliggöra ledamöternas ansvarsområden.

En annan viktig uppgift för styrelsen är att uppdatera fastighetens underhållsplan. Eftersom den behöver ses över på nytt så har vi under 2025 påbörjat det arbetet i samarbete med Nabo.

Vår hemsida hålls uppdaterad löpande och är föreningens främsta kommunikationskanal till medlemmar, intressenter, mäklare etc www.brffridhem20.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Genomfört hyreshöjning från 1 januari 2025 med 4,9%.

Slutfört reovering av terrass bjälklag.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen sålt en tidigare hyreslägenhet. Försäljningen har tillfört föreningen likvida medel avsedda att användas för amortering av föreningens lån.

Förändringar i avtal

Bytt besiktningsfirma av hissar till Kiwa Sweden AB.

Övriga uppgifter

Enligt elsäkerhetsverkets föreskrifter utfördes en årlig översyn av elanläggningen. Noterade anmärkningar åtgärdades.

Mätning för att se om det går att minska storleken på föreningen huvudsäkringar utförd med bra resultat. Nersäkring från 50A till 35A kommer ske i januari 2026.

Renoverat tegelmur vid balkong hos en boende.

Hissen i A-trappen justerad så att risken för att snubbla minskat.

Brandskyddskontroll av eldstäder gjord i de lägenheter som har sådan.

Ventilationsfläkt för spontantvättstugan utbytt och timer installerad.

Föreningen har en trädgårdsgrupp som består av frivilliga medlemmar. De har under året fortsatt sitt arbete för att främja en trevligare utomhusmiljö och atmosfär. Under året har nya redskap/verktyg köpts in. Styrelse och trädgårdsgruppen kallade till höststädning, vilket hade stor uppslutning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 035 008	2 912 261	2 722 108	2 500 445
Resultat efter fin. poster	-125 242	-1 769 255	-4 231 412	-262 249
Soliditet (%)	63	60	60	63
Yttre fond	0	0	1 638 318	819 000
Taxeringsvärde	60 587 000	55 573 000	55 573 000	55 573 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	949	927	852	753
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,0	70,9	68,0	66,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 079	19 371	20 365	18 335
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 223	15 281	16 066	14 464
Sparande / kvm totalyta, kr	213	132	105	120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	25	26	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	155	165	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	58	51	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	238	243	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,79	2,32	1,19
Räntekänslighet (%)	17,99	20,00	23,41	23,92

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

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

Sparandet har blivit bättre i år jämfört mot föregående år. Avsikten för nästkommande år är att öka sparandet än mer.

Avgift justeras i takt med kostnadsökningar och försöka nå ett sparande över tid som ligger i nivå med föreningens sparandebestånd.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 219 250	-	1 998 750	70 218 000
Upplåtelseavgifter	2 522 500	-	196 250	2 718 750
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-4 382 832	-1 769 255	-	-6 152 087
Årets resultat	-1 769 255	1 769 255	-125 242	-125 242
Eget kapital	64 589 663	0	2 069 758	66 659 421

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 152 087
Årets resultat	-125 242
Totalt	-6 277 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 761
Att från yttre fond i anspråk ta	-103 196
Balanseras i ny räkning	-6 355 894
	-6 277 329

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 035 008	2 912 261
Övriga rörelseintäkter	3	8 894	31 741
Summa rörelseintäkter		3 043 902	2 944 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 275 070	-2 688 533
Övriga externa kostnader	9	-202 234	-212 576
Personalkostnader	10	-79 899	-77 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 160	-605 160
Summa rörelsekostnader		-2 162 363	-3 584 185
RÖRELSERESULTAT		881 539	-640 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 176	65 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 018 958	-1 194 225
Summa finansiella poster		-1 006 782	-1 129 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 242	-1 769 255
ÅRETS RESULTAT		-125 242	-1 769 255

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	103 964 276	104 564 144
Maskiner och inventarier	13	7 952	13 244
Summa materiella anläggningstillgångar		103 972 228	104 577 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 972 228	104 577 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 916	14 200
Övriga fordringar	14	1 033 941	1 553 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 326	66 908
Summa kortfristiga fordringar		1 122 183	1 634 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 062 994	1 163 469
Summa kassa och bank		1 062 994	1 163 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 185 177	2 798 273
SUMMA TILLGÅNGAR		106 157 405	107 375 661

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 936 750	70 741 750
Summa bundet eget kapital		72 936 750	70 741 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 152 087	-4 382 832
Årets resultat		-125 242	-1 769 255
Summa fritt eget kapital		-6 277 329	-6 152 087
SUMMA EGET KAPITAL		66 659 421	64 589 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 165 320	24 217 325
Summa långfristiga skulder		16 165 320	24 217 325
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 706 819	17 545 578
Leverantörsskulder		103 860	462 148
Skatteskulder		7 971	10 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	514 014	550 650
Summa kortfristiga skulder		23 332 664	18 568 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 157 405	107 375 661

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	881 539	-640 184
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	605 160	605 160
	1 486 699	-35 024
Erhållen ränta	12 176	70 115
Erlagd ränta	-1 037 476	-1 214 707
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 400	-1 179 616
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 848	-14 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-378 733	-1 373 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 819	-2 567 074
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 195 000	2 175 000
Amortering av lån	-2 890 764	-2 144 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-695 764	30 356
ÅRETS KASSAFLÖDE	-619 945	-2 536 718
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 716 630	5 253 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 096 686	2 716 630

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fridhem 20 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 082 270	2 048 546
Hysesintäkter, bostäder	687 132	697 133
Hysesintäkter, lokaler	162 656	106 884
Kabel-TV/Bredband	89 490	46 319
Övriga intäkter	13 460	13 379
Summa	3 035 008	2 912 261

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Övriga intäkter	8 896	31 744
Summa	8 894	31 741

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	38 840	58 878
Städning	30 300	49 045
Besiktning och service	47 985	70 154
Trädgårdsarbete	28 300	17 016
Övrigt	2 475	17 175
Snöskottning	24 120	9 150
Summa	172 020	221 418

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	29 108	0
Försäkringsskador	0	2 878
Bostäder	0	11 984
Lokaler	5 000	0
Tvättstuga	13 320	27 712
Soprum/miljöanläggning	2 397	0
Dörrar och lås/porttele	2 175	0
VA	8 043	3 824
Värme	0	10 828
El	1 440	6 505
Kabel-tv/bredband	2 000	0
Hissar	4 594	12 088
Tak	10 995	19 413
Fasader	2 730	0
Gård/markytor	4 803	0
Summa	86 605	95 232

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	1 095 000
Värme	0	47 578
El	17 665	0
Gård/markytor	85 531	380 938
Summa	103 196	1 523 516

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	65 687	67 882
Uppvärmning	434 749	424 916
Vatten	170 384	157 892
Sophämtning	34 294	38 969
Summa	705 114	689 659

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 594	55 605
Bredband/Kabeltv	71 263	30 552
Fastighetsskatt	78 278	72 551
Summa	208 135	158 708

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	16 196	578
Hemsida	2 409	1 721
Övriga förvaltningskostnader	42 266	23 980
Juridiska kostnader	15 249	4 456
Revisionsarvoden	22 688	16 600
Ekonomisk förvaltning	57 280	54 640
Konsultkostnader	46 146	110 601
Summa	202 234	212 576

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 798	59 931
Sociala avgifter	19 101	17 986
Summa	79 899	77 917

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 018 864	1 194 061
Övriga räntekostnader	94	164
Summa	1 018 958	1 194 225

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 545 722	106 545 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 545 722	106 545 722
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 981 578	-1 381 710
Årets avskrivning	-599 868	-599 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 581 446	-1 981 578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 964 276	104 564 144
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 772 403</i>	<i>47 772 403</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 463 000	29 442 000
Taxeringsvärde mark	25 124 000	26 131 000
Summa	60 587 000	55 573 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 474	26 474
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 474	26 474
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 230	-7 938
Årets avskrivning	-5 292	-5 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 522	-13 230
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 952	13 244

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	249	535
Nabo Klientmedelskonto	598 175	736 676
Borgo	435 516	816 486
Summa	1 033 941	1 553 696

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 602	18 060
Försäkringspremier	35 433	33 284
Förvaltning	16 291	15 564
Summa	80 326	66 908

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2027-09-01	3,10 %	8 174 625	8 174 625
Stadshypotek Handelsbanke	2026-09-01	1,07 %	8 174 625	8 174 625
Stadshypotek Handelsbanke	2029-09-01	1,50 %	7 990 695	7 990 695
Stadshypotek Handelsbanke	2026-10-30	2,73 %	1 586 736	4 477 500
Stadshypotek Handelsbanke	2026-08-31	2,62 %	12 945 458	12 945 458
Summa			38 872 139	41 762 903
Varav kortfristig del			22 706 819	17 545 578

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 648 319 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 295	4 812
El	5 559	6 412
Uppvärmning	57 440	56 281
Utgiftsräntor	73 379	91 897
Vatten	17 824	38 365
Löner	79 798	60 798
Sociala avgifter	18 475	18 475
Förutbetalda avgifter/hyror	256 244	254 610
Beräknat revisionsarvode	0	19 000
Summa	514 014	550 650

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

48 878 000

2024-12-31

48 878 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lokalhyreshöjning. Hyreshöjning. Avgiftshöjning fins beslut på årlig höjning om 2,5%. I januari 2026 har föreningen genomfört amortering av lån med medel från ovan nämnda försäljning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Malmö

Maria Lökvist
Ordförande

Jenny Margareta Börjel
Styrelseledamot

Peter Christian Creutz
Styrelseledamot

Peter Rubin
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 08:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 11:47

DOCUMENT ID:

Bkeafiz2We

ENVELOPE ID:

BJy6M8M2bx-Bkeafiz2We

DOCUMENT NAME:

Brf Fridhem 20, 769612-5124 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

69add581023492684925d6c18a4e509a2f2be8aa8caf0c
23812361b1231d65f4f78b87443de5cee6387142bb6e48
2519b0e68e6d82747fefb3a6f16558b27207

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA LÖVKVIST maria.lovkvist@brffridhem20.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:23 07.04.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.253
2. Peter Christian Creutz peter.creutz@brffridhem20.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:12 07.04.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.116.122
3. Jenny Margareta Börjel jenny.borjel@brffridhem20.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:18 08.04.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.182
4. Ulf Peter Mikael Rubin peter.rubin@brffridhem20.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:24 08.04.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.120
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:54 08.04.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.17

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Brf Fridhem 20, org.nr 769612-5124.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fridhem 20 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 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

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Fridhem 20 för år 2025 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 08:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 11:47

DOCUMENT ID:

rJZepzUz3bx

ENVELOPE ID:

BkgpzUM3Ze-rJZepzUz3bx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Fridhem 20.pdf

2 pages

SHA-512:

297957caa9a43d2a98d3af78c930893d0ed2ceec64c3d46
b8bb1aa0ef97f590b9e8e671699384c64cf9583c9f92994
e2bcd47f72a0bbc5f17fadbf78ae11acd25

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	08.04.2026 08:54	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	08.04.2026 08:53	Low	IP: 208.56.29.17

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

Attachments

No attachments 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

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