







ÅRSREDOVISNING 2024

Bf Fridhem i Lund u p a

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bf Fridhem i Lund u p a med säte i LUND org.nr. 745000-0489 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 1929. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skjutstallen 4	1929-02-28	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	154
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 758
Totalt 25 objekt		**1 912**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Bjursten	Ordförande
Eva Forsland	Ledamot
Caroline Olsmats	Ledamot
Anna Håkansson	Suppleant
Elin Lillås	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Forsland, Caroline Olsmats, Elin Lillås.

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lars Mogensen med Ossian Loive som suppleant samt Morgan Nilsson och Camilla Bakklund som suppleant vid Borevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Sara Edlund och Lars Mogensen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Under 2024 har vi genomfört en service av vårt värmesystem som innefattade rengöring av värmesystemet, samt installation av ett avluftningsystem för värmesystemet. Detta arbete förväntas förlänga hållbarheten för värmeledningar och minska uppvärmningskostanderna signifikant.

Under 2024 har även en medlem påbörjat ombyggnad av den utköpta råvinden. Detta arbete har lett till att vi fått förbättra yttertaket ovanför denna råvind. I samband med detta arbete genomfördes en inspektion avseende fukt i hela vinden av en utomstående kontrollant. Inga fuktskaor från taket kunde identifieras.

De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:

2010	Omläggning av tak
2014-2015	Relining
2015-2016	Omläggning avlopp gården
2017	Fönsterbyte
2020	Renovering av trapphus
2021	Installation av individuell mätning och debitering av elförbrukning

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

Bygga nytt soprum och cykelskjul på gården

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Takbyte
2025	Omfogning tegelfasader
2025	Renovering tvättstuga
2026	Målning fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	34	40	101	126	138
Skuldsättning, kr/kvm	2 823	2 924	3 033	3 142	3 201
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 823	3 181	3 299	3 417	3 482
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	256	254	224	219	196
Årsavgifter, kr/kvm	668	583	564	566	561
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	96	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	633	620	585	590	575
Nettoomsättning, tkr	1 202	1 126	1 094	1 102	1 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	-414	-130	-54	-6	16
Soliditet, %	15	19	22	22	21

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

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

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

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

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.

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

Årsavgifter/totala intäkter %: 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.

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 kostnader för utfört planerat underhåll samt ökade räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 34 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10% fr.o.m. 2024-07-01. För att kunna finansiera framtida underhåll och återinvesteringar kommer årsavgiften att behöva höjas ytterligare.

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	126 909	0	0	126 909
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 780 571	0	-178 700	1 601 871
S:a bundet eget kapital, kr	**1 907 480**	**0**	**-178 700**	**1 728 780**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-229 496	-129 667	178 700	-180 464
Årets resultat, kr	-129 667	129 667	-413 673	-413 673
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-359 163**	**0**	**-234 973**	**-594 137**
S:a eget kapital, kr	**1 548 317**	**0**	**-413 673**	**1 134 643**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 228 700 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	-359 163
Årets resultat, kr	-413 673
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	228 700
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-594 136**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-594 136**

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

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 201 538	1 126 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 926	59 319
Summa Rörelseintäkter		**1 209 464**	**1 185 330**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 067 031	-836 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 129	-78 703
Personalkostnader	Not 6	-45 866	-43 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-249 423	-249 423
Summa Rörelsekostnader		**-1 432 449**	**-1 208 299**
Rörelseresultat		**-222 985**	**-22 969**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	422	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-191 110	-106 963
Summa Finansiella poster		**-190 688**	**-106 698**
Resultat efter finansiella poster		**-413 673**	**-129 667**
Resultat före skatt		**-413 673**	**-129 667**
Årets resultat		**-413 673**	**-129 667**

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 757 396	7 006 819
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	157 551	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**6 914 947**	**7 006 819**
Summa Anläggningstillgångar		**6 914 947**	**7 006 819**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	14 963	14 963
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	20 994	21 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	39 786	38 058
Summa Kortfristiga fordringar		**75 743**	**74 434**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	639 294	989 047
Summa Kassa och bank		**639 294**	**989 047**
Summa Omsättningstillgångar		**715 037**	**1 063 481**
Summa Tillgångar		**7 629 983**	**8 070 300**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 16	126 909	126 909
Fond för yttre underhåll	Not 17	1 601 871	1 780 571
Summa Bundet eget kapital		**1 728 781**	**1 907 480**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	Not 18	-180 464	-229 496
Årets resultat	Not 19	-413 673	-129 667
Summa Ansamlad förlust		**-594 136**	**-359 163**
Summa Eget kapital		**1 134 644**	**1 548 317**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	836 938	2 594 983
Summa Långfristiga skulder		**836 938**	**2 594 983**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 557 775	2 996 654
Leverantörsskulder	Not 21	87 647	89 770
Skatteskulder	Not 22	2 214	7 080
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	660 386	660 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	350 379	173 264
Summa Kortfristiga skulder		**5 658 401**	**3 927 000**
Summa Skulder		**6 495 339**	**6 521 983**
Summa Eget kapital och skulder		**7 629 983**	**8 070 300**

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-222 985	-22 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	249 423	249 423
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**249 423**	**249 423**
Erhållen ränta	422	77
Erlagd ränta	-194 816	-99 678
Övriga poster	0	188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-167 955**	**127 042**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 309	-21 096
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 435	632 222
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**15 126**	**611 126**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-152 829**	**738 168**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-196 924	-207 924
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-196 924**	**-207 924**
Årets kassaflöde	**-349 753**	**530 244**
Likvida medel vid årets början	**989 047**	**458 803**
Likvida medel vid årets slut	**639 294**	**989 047**

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

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

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

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.

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	642 462	589 983
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	47 926	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	53 611	55 180
	Årsavgifter lokaler	160 724	153 072
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	4 074	0
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	1 569	0
	Hyror lokaler	6 600	6 600
	Hyror förbrukningsbaserad	282 632	317 248
	Övriga primära intäkter	1 940	3 928
	Summa Bruttoomsättning	**1 201 538**	**1 126 011**
	Summa Nettoomsättning	**1 201 538**	**1 126 011**

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	7 926	59 319
	Summa Övriga rörelseintäkter	**7 926**	**59 319**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-46 186	-70 285
	Reparationer	-74 589	-22 078
	Planerat underhåll	-228 700	0
	El	-122 194	-151 129
	Uppvärmning	-307 272	-289 994
	Vatten	-60 541	-44 634
	Sophämtning	-48 295	-53 459
	Fastighetsförsäkring	-22 570	-20 234
	Kabel-TV och bredband	-52 658	-51 263
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-56 770	-55 827
	Förvaltningsavtalskostnader	-47 256	-77 507
	Summa Driftskostnader	**-1 067 031**	**-836 410**

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-19 146	-16 013
	Extern revision	-16 000	-14 282
	Konsultkostnader	-29 273	-35 077
	Övriga förvaltningskostnader	-5 710	-13 331
	Summa Övriga externa kostnader	**-70 129**	**-78 703**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-33 900	-33 300
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Sociala avgifter	-10 966	-10 463
	Summa Personalkostnader	**-45 866**	**-43 763**

Not 7	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	-249 423	-249 423
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-249 423**	**-249 423**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	0	38
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	422	227
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**422**	**265**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-187 126	-106 963
	Övriga räntekostnader	-3 984	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-191 110**	**-106 963**

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 385 760	10 499 829
	Ingående anskaffningsvärde mark	66 000	66 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	-900	-114 069
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**10 450 860**	**10 451 760**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 444 940	-3 309 586
	Årets avskrivningar	-249 423	-249 423
	Omklassificeringar	900	114 069
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 693 463**	**-3 444 940**
	Utgående redovisat värde	**6 757 397**	**7 006 820**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 229 000	1 229 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	699 000	699 000
Summa	**45 528 000**	**45 528 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	6 217 000	6 217 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**6 217 000**	**6 217 000**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investering	157 551	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**157 551**	**0**

Årets investering avser takbyte och förväntas färdigställas våren 2025

Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	14 963	14 963
	Summa Kundfordringar	**14 963**	**14 963**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Skattekonto	20 994	21 413
	Summa Övriga fordringar	**20 994**	**21 413**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	5 798	5 176
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 988	32 882
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**39 786**	**38 058**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	639 294	989 047
	Summa Kassa och bank	**639 294**	**989 047**

Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	126 909	126 909
	Summa Medlemsinsatser	**126 909**	**126 909**

Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	1 601 871	1 780 571
	Summa Fond för yttre underhåll	**1 601 871**	**1 780 571**

Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	Balanserat resultat		
	Balanserat resultat	-180 464	-229 496
	Summa Balanserat resultat	**-180 464**	**-229 496**

Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	Årets resultat		
	Årets resultat	-413 673	-129 667
	Summa Årets resultat	**-413 673**	**-129 667**

Transaktion 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

Not 20 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,21%	2025-09-01	176 682	1 924
Stadshypotek	3,9%	2025-01-30	1 144 500	80 000
Stadshypotek	3,45%	2025-04-01	1 197 000	28 000
Stadshypotek	1,16%	2026-06-30	848 983	12 000
Stadshypotek	4,2%	2025-12-01	1 746 000	18 000
Stadshypotek	3,45%	2025-04-01	281 548	12 000
			5 394 713	**151 924**

Långfristig del	836 983
Nästa års amortering av långfristig skuld	12 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 545 730
Kortfristig del	4 557 730
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	151 924
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	607 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	**2023-12-31**
Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	87 647	89 770
Summa Leverantörsskulder	**87 647**	**89 770**

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	**2023-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	2 214	7 080
Summa Skatteskulder	**2 214**	**7 080**

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	**2023-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	10 386	10 232
Övriga kortfristiga skulder	650 000	650 000
Summa Övriga skulder	**660 386**	**660 232**

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	91 975	76 483
	Upplupna räntekostnader	9 537	13 243
	Övriga upplupna kostnader	248 867	83 538
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**350 379**	**173 264**

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 09222115557543547725 Signerat HB, EF, CO, LM, MN

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Fridhemm i Lund u p a, org.nr. 745000-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Fridhemm i Lund u p a 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bf Fridhemm i Lund u p a 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 från BoRevision 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 tillämpliga delar av 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Mogens
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bf Fridhem i Lund u p a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK BJURSTEN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:57:05

EVA FORSLAND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:20:26

CAROLINE OLSMATS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:40:58

LARS MOGENSEN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:13:32

MORGAN NILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:23:46

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bf Fridhem i Lund u p a signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS MOGENSEN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:20:02

MORGAN NILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:20:19

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.