







Årsredovisning 2025

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 2025

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
Skjutsstallen 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. 2026-03-31.

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	T.o.m.
Henrik Bjursten	Ordförande	
Eva Forsland	Ledamot	2025-08-25
Lisa Nurmi	Ledamot	
Elin Lillås	Ledamot	
Caroline Olsmats	Ledamot	2025-08-25
Charlie Lindholm	Suppleant	
Anna Håkansson	Suppleant	
Ossian Loive	Suppleant	2025-08-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +15%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-14.

Underhåll och fastighetsåtgärder
Under året färdigställdes takrenoveringen. I samband med slutbesiktning förlängdes gavs det garanti på tio år. Åtgärden har inneburit en stor men nödvändig investering för fastighetens långsiktiga skick.

Pågående projekt
Styrelsen har arbetat vidare med planering av nytt cykelskjul och miljöhus. Projektet har under året varit beroende av kommunal handläggning och inväntan på bygglov och startbesked.
Ombyggnation av råvinden har fortskridit och närmar sig färdigställande. Efter avslutat arbete kommer uppmätning och justering av andelstal att genomföras.

Utemiljö och ordningsfrågor
Styrelsen har hanterat frågor rörande trädgårdsdagar, råttproblematik, sophantering samt ordningsregler för innergården, inklusive rastning av hundar. Information har löpande kommunicerats till medlemmarna.

Ekonomi
Året har präglats av ökade kostnader kopplade till underhåll. Styrelsen har därför arbetat aktivt med budget, uppföljning och långsiktig planering. Beslut om lån och avgiftsjustering togs under föreningsstämman.

De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2024	Renovering och rengöring av värmesystem
2024-2025	Renovering av delar av taket - kopplat till utbyggnad på råvinden

Sammanställning av underhållsåtgärder enligt fastställd underhållsplan:

Årtal	Åtgärd
2026	Uppförande av nytt cykelskjul och miljöhus
2026	Fördjupad undersökning av tegelfasader samt statusbedömning av fönster utvändigt
2027	Fuktutredning i källare samt utredning av spillvattenledningar under bottenplatta
2028	Teknisk översyn av tappvatten- och värmesystem
2029	Översyn av gemensamma utrymmen, inklusive tvättstuga och elinstallationer

Medlemsinformation
Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	56	34	40	101	126
Skuldsättning, kr/kvm	2 895	2 823	2 924	3 033	3 142
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 895	2 823	3 181	3 299	3 417
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	267	256	254	224	219
Årsavgifter, kr/kvm	669	668	583	564	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	685	633	620	585	590
Nettoomsättning, tkr	1 290	1 202	1 126	1 094	1 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	-183	-414	-130	-54	-6
Soliditet, %	13	15	19	22	22

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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 driftskostnader i förhållande till intäkterna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 44 589 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 56 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar i fastigheten) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 15% fr.o.m. 2025-07-01. För att kunna finansiera framtida underhåll och återinvesteringar kan årsavgiften 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	1 601 871	0	9 540	1 611 411
S:a bundet eget kapital, kr	**1 728 780**	**0**	**9 540**	**1 738 320**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-180 464	-413 673	-9 540	-603 676
Årets resultat, kr	-413 673	413 673	-183 185	-183 185
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-594 137**	**0**	**-192 725**	**-786 861**
S:a eget kapital, kr	**1 134 643**	**0**	**-183 185**	**951 459**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 460 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	-594 136
Årets resultat, kr	-183 185
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 460
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-786 861**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-786 861**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 289 967	1 201 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 383	7 926
Summa Rörelseintäkter		**1 308 350**	**1 209 464**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-909 984	-1 067 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 694	-70 129
Personalkostnader	Not 6	-48 494	-45 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-250 322	-249 423
Summa Rörelsekostnader		**-1 308 494**	**-1 432 449**
Rörelseresultat		**-145**	**-222 985**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	274	422
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-183 315	-191 110
Summa Finansiella poster		**-183 041**	**-190 688**
Resultat efter finansiella poster		**-183 185**	**-413 673**
Resultat före skatt		**-183 185**	**-413 673**
Årets resultat		**-183 185**	**-413 673**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 938 227	6 757 396
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	47 040	157 551
Summa Materiella anläggningstillgångar		**6 985 267**	**6 914 947**
Summa Anläggningstillgångar		**6 985 267**	**6 914 947**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	0	14 963
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	21 276	20 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	31 393	39 786
Summa Kortfristiga fordringar		**52 669**	**75 743**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	412 601	639 294
Summa Kassa och bank		**412 601**	**639 294**
Summa Omsättningstillgångar		**465 271**	**715 037**
Summa Tillgångar		**7 450 537**	**7 629 983**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 909	126 909
Fond för yttre underhåll		1 611 411	1 601 871
Summa Bundet eget kapital		**1 738 321**	**1 728 781**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-603 676	-180 464
Årets resultat		-183 185	-413 673
Summa Ansamlad förlust		**-786 862**	**-594 136**
Summa Eget kapital		**951 459**	**1 134 644**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 741 500	836 938
Summa Långfristiga skulder		**1 741 500**	**836 938**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 791 751	4 557 775
Leverantörsskulder	Not 17	83 103	87 647
Skatteskulder	Not 18	2 645	2 214
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	678 018	660 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	202 062	350 379
Summa Kortfristiga skulder		**4 757 579**	**5 658 401**
Summa Skulder		**6 499 079**	**6 495 339**
Summa Eget kapital och skulder		**7 450 537**	**7 629 983**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-145	-222 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	250 322	249 423
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**250 322**	**249 423**
Erhållen ränta	274	422
Erlagd ränta	-173 195	-194 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**77 256**	**-167 955**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 074	-1 309
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-144 919	173 986
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-121 845**	**172 677**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-44 589**	**4 722**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-320 642	-157 551
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-320 642**	**-157 551**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	138 538	-196 924
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**138 538**	**-196 924**
Årets kassaflöde	**-226 692**	**-349 753**
Likvida medel vid årets början	**639 294**	**989 047**
Likvida medel vid årets slut	**412 601**	**639 294**

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.
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	721 311	642 462
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	287 122	47 926
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	53 075	53 611
	Årsavgifter lokaler	181 010	160 724
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	33 360	4 074
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	1 912	1 569
	Hyror lokaler	6 600	6 600
	Hyror förbrukningsbaserad	0	282 632
	Övriga primära intäkter	5 577	1 940
	Summa Bruttoomsättning	**1 289 967**	**1 201 538**
	Summa Nettoomsättning	**1 289 967**	**1 201 538**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	18 383	7 926
	Summa Övriga rörelseintäkter	**18 383**	**7 926**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-124 547	-93 442
	Reparationer	-43 232	-74 589
	Planerat underhåll	-40 460	-228 700
	El	-107 205	-122 194
	Uppvärmning	-329 043	-307 272
	Vatten	-73 748	-60 541
	Sophämtning	-47 082	-48 295
	Fastighetsförsäkring	-23 834	-22 570
	Kabel-TV och bredband	-60 273	-52 658
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 560	-56 770
	Summa Driftskostnader	**-909 984**	**-1 067 031**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-548	0
	Administrationskostnader	-35 373	-19 146
	Extern revision	-15 490	-16 000
	Konsultkostnader	-8 147	-29 273
	Övriga förvaltningskostnader	-40 136	-5 710
	Summa Övriga externa kostnader	**-99 694**	**-70 129**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-35 900	-33 900
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-11 594	-10 966
	Summa Personalkostnader	**-48 494**	**-45 866**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-250 322	-249 423
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-250 322**	**-249 423**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	274	422
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**274**	**422**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-179 536	-187 126
	Övriga räntekostnader	-3 779	-3 984
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-183 315**	**-191 110**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 384 860	10 385 760
	Ingående anskaffningsvärde mark	66 000	66 000
	Årets investeringar	431 153	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-900
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**10 882 012**	**10 450 860**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 693 464	-3 444 940
	Årets avskrivningar	-250 322	-249 423
	Omklassificeringar	0	900
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 943 786**	**-3 693 463**
	Utgående redovisat värde	**6 938 227**	**6 757 397**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	18 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	903 000	1 229 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	588 000	699 000
Summa	**47 491 000**	**45 528 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
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	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	157 551	0
	Årets investeringar	320 615	157 551
	Omklassificering till byggnad	-431 126	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**47 040**	**157 551**

Summa pågående nyanläggningar avser cykel- och miljöhus

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	0	14 963
	Summa Kundfordringar	**0**	**14 963**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	21 276	20 994
	Summa Övriga fordringar	**21 276**	**20 994**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	0	5 798
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 393	33 988
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**31 393**	**39 786**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter innehåller förutbetald försäkring

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto	412 601	639 294
	Summa Kassa och bank	**412 601**	**639 294**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,65%	2026-09-01	175 720	0
Stadshypotek	2,80%	2026-01-28	200 000	0
Stadshypotek	3,05%	2026-01-30	1 104 500	0
Stadshypotek	3,05%	2026-01-02	1 190 000	0
Stadshypotek	3,05%	2026-01-02	278 548	0
Stadshypotek	2,89%	2027-12-01	1 741 500	0
Stadshypotek	1,16%	2026-06-30	842 983	0
			5 533 251	**0**

Långfristig del	1 741 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 791 751
Kortfristig del	3 791 751
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	83 103	87 647
	Summa Leverantörsskulder	**83 103**	**87 647**

Not 18	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	2 645	2 214
	Summa Skatteskulder	**2 645**	**2 214**

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	28 018	10 386
	Övriga kortfristiga skulder	650 000	650 000
	Summa Övriga skulder	**678 018**	**660 386**

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	101 037	91 975
	Upplupna räntekostnader	19 657	9 537
	Övriga upplupna kostnader	81 368	248 867
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**202 062**	**350 379**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Fridhem i Lund u p a', org.nr. 745000-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Fridhem i Lund u p a' för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Bostadsföreningen Fridhem i Lund u p a' för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 årsredovisningslagen.

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 lagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med årsredovisningslagen.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Mogensen
Av föreningen vald revisor

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.