

Brf Fridnäs
Org nr 778000-3427

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Zeke Olofsson	Ordförande	2026
Niklas Hansen	Ledamot	2025
Sofia Lagerkvist	Ledamot	2026
Peter Jalakas	Ledamot	2025
Emma Jareman	Ledamot	2025
Magnus Sörensen	Ledamot	2026
Erik Jonsson	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-12-21.

Föreningens styrelse har sitt säte i Hallstahammar, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen samt 150 kr per bevisstat sammanträde.

Föreningen registrerades 1959-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-03-31.

Föreningen äger fastigheten Herrevad 9:1, Hallstahammars kommun. Fastigheten förvärvades 1959.

Föreningen har 39 bostadsrättslägenheter om totalt 2 292 m² samt fem bostadsrättslokaler om total 177 m² och två hyreslokaler om totalt 110,8 m².

Under räkenskapsåret har 3 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har ingen underhållsplan. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har underhållsbehovet uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 40 731 tkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 443 291	1 317 761	1 271 771	1 255 885
Resultat efter finansiella poster	kr	302 653	111 166	69 316	-719 725
Soliditet	%	93	90	89	87
Likviditet	%	618			
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	490	475		
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	490	475		
Skuldsättning per kvm	kr	0	93	110	128
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	0	110	126	146
Energikostnad per kvm	kr	207	164	142	142
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,0	0,2		
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,0	0,2		
Sparande per kvm	kr	199	132	141	59
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	83,83	88,92		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	374 327	3 137 073	1 388 300	2 032 294	111 166
Reservering till yttre fond			39 711	-39 711	
Ianspråktagande av yttre fond			-5 241	5 241	
Balansering av föregående års resultat				111 166	-111 166
Årets resultat					302 653
Belopp vid årets utgång	374 327	3 137 073	1 422 770	2 108 990	302 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 108 990
Årets resultat	302 653
	2 411 643

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	482 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	1 929 643
	2 411 643

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	302 653
Dispositioner	-482 000
Årets resultat efter dispositioner	-179 347

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 904 770
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 443 291	1 317 761
Summa rörelseintäkter		1 443 291	1 317 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-801 100	-739 161
Periodiskt underhåll	5	0	-5 241
Övriga externa kostnader	6	-109 649	-147 059
Arvoden och personalkostnader	7	-93 362	-140 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 389	-223 428
Summa rörelsekostnader		-1 215 500	-1 255 834
Rörelseresultat		227 791	61 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	79 107	54 489
Räntekostnader		-4 245	-5 250
Summa finansiella poster		74 862	49 239
Resultat efter finansiella poster		302 653	111 166
Årets resultat		302 653	111 166
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		302 653	111 166
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	5 241
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-482 000	-39 711
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-179 347	76 696

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 477 566	4 688 955
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 477 566	4 688 955
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 480 366	4 691 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	-101 711
Övriga fordringar	10	9 585	24 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 478	5 992
Klientmedel i SHB		2 234 697	101 629
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 278 820	29 961
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 140 110	3 115 622
<i>Summa kassa och bank</i>		1 140 110	3 115 622
Summa omsättningstillgångar		3 418 930	3 145 583
Summa tillgångar		7 899 296	7 837 338

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 511 400	3 511 400
Fond för yttre underhåll		1 422 770	1 388 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 934 170</u>	<u>4 899 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 108 990	2 032 294
Årets resultat		302 653	111 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 411 643</u>	<u>2 143 460</u>
Summa eget kapital		7 345 813	7 043 160
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	258 280
Leverantörsskulder		82 777	58 696
Skatteskulder		14 809	32 161
Övriga skulder	12	214 916	326 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 981	118 575
Summa kortfristiga skulder		<u>553 483</u>	<u>794 178</u>
Summa eget kapital och skulder		7 899 296	7 837 338

Kassaflödesanalys

2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	227 791	61 927
---	---------	--------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	211 389	223 428
---------------	---------	---------

Erhållen ränta	79 107	54 489
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-4 245	-5 250
--------------	--------	--------

	514 042	334 594
--	----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-115 791	98 177
---	----------	--------

Ökning/minskning leverantörsskulder	24 081	0
-------------------------------------	--------	---

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-6 496	24 948
---	--------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	415 836	457 719
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-258 280	-50 000
---------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 280	-50 000
--	-----------------	----------------

Årets kassaflöde	157 556	407 719
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	3 217 251	2 809 533
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 374 807	3 217 251
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2059
Ombyggnad	30 år	t.o.m. år 2049
Fibernet	10 år	Avskrivet
Säkerhetsdörrar	20 år	t.o.m. år 2025
Balkonger	30 år	t.o.m. år 2036

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut tagit fram en underhållsplan med hjälp av MBF.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 177 854	1 120 464
Årsavgifter lokaler	32 124	51 326
Hyror lokaler	97 959	97 068
Hyror parkering	66 709	60 936
Övriga hyresintäkter	0	3 600
Övriga intäkter	6 425	4 777
Återförda reserveringar	68 851	0
Brutto	1 449 922	1 338 171
Övriga vakanser hyresförluster	-6 631	-20 410
Summa nettoomsättning	1 443 291	1 317 761

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsvatten och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	51 161	42 207
Reparationer, löpande underhåll	21 624	37 234
Elavgifter	42 251	41 948
Uppvärmning	378 655	297 353
Vatten och avlopp	113 650	83 804
Renhållning	59 350	51 323
Försäkringar	42 167	54 764
Kabel-TV/Internet	37 981	43 843
Övriga fastighetskostnader	8 935	41 360
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 325	45 325
Summa driftskostnader	801 099	739 161

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tvättstuga	0	5 241
Summa periodiskt underhåll	0	5 241

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	2 119	5 832
Kommunikation	0	3 039
Förlust hyresfordringar	0	0
Revision	15 000	15 019
Föreningsmöten	4 798	11 102
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 000	66 340
Övriga förvaltningskostnader	30 732	34 189
Konsultarvoden	0	4 777
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 761
Summa övriga externa kostnader	109 649	147 059

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	58 650	103 356
Arvode övrigt	13 750	0
Lönekostnader	0	11 000
Sociala kostnader	20 962	24 702
Kostnadsersättning	0	1 888
Summa arvoden, personalkostnader	<u>93 362</u>	<u>140 946</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	42 101	54 153
Övriga ränteintäkter	37 006	336
Summa finansiella intäkter	<u>79 107</u>	<u>54 489</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 439 310	9 439 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 439 310	9 439 310
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 810 355	-4 586 927
Årets avskrivningar	-211 389	-223 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 021 744	-4 810 355
Utgående planenligt värde	<u>4 417 566</u>	<u>4 628 955</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Utgående planenligt värde	60 000	60 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 477 566</u>	<u>4 688 955</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 721 000	10 721 000
Taxeringsvärde mark	2 516 000	2 516 000
	<u>13 237 000</u>	<u>13 237 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 435 000	12 435 000
Lokaler	802 000	802 000
	<u>13 237 000</u>	<u>13 237 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	9 216	24 051
Skattefordringar	369	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 585</u>	<u>24 051</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	3 410 000	3 410 000
Summa ställda säkerheter	<u>3 410 000</u>	<u>3 410 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	1 125	17 669
Sociala avgifter	1 178	14 166
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	212 613	294 631
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>214 916</u>	<u>326 466</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Zeke Olofsson
Ordförande

Niklas Hansen

Sofia Lagerkvist

Peter Jalakas

Emma Jareman

Magnus Sörensen

Erik Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ZEKE OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 11:20:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ZEKE OLOFSSON

Zeke Olofsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.84.82

NIKLAS HANSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-19 05:14:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS HANSEN

Niklas Hansen

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.86.38

SOFIA LAGERKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 11:47:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIA LAGERKVIST

Sofia Lagerkvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.83.163

PETER JALAKAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 15:47:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Lennart Kristian Jalakas

Peter Jalakas

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.187.232

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 11:22:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Emma Helena Jareman

Emma Jareman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.200.242

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 11:20:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS MAGNUS SÖRENSEN

Magnus Sörensen

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 158.174.186.46

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 11:53:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Erik Birger Jonsson

Erik Jonsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 194.237.36.82

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-19 07:05:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.98