



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716416-5461 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Slaggen 1 och förvaltar byggnaden i Stockholm kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 15 | lokaler | 1975 |
| 111 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8587 |
| Totalt 126 objekt | | 10562 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 58 st 2 rok, 26 st 3 rok, 18 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | T.o.m. |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Lennart Wiklund | Ordförande | 2022-08-31 |
| Lennart Wiklund | Ledamot | |
| Petra Neregård | Ordförande | |
| Petra Neregård | Ledamot | |
| Christer Mörk | Ledamot | 2022-08-31 |
| Irene Dolk Castellanos | Ledamot | |
| Mari-Ann Levin Pölde | Ledamot | |
| Lars-Åke Henriksson | Ledamot | |
| Daniel Zerea | Ledamot | |
| Åsa Maria Carol Andersson | Ledamot | |
| Katarina Cederholm | Ledamot | |
| Jakob Mörndal | Ledamot | 2022-08-31 |
| Erik Ribeli | Ledamot | |
| Veronica Aldorsson | Ledamot | |
| Camilla Brännfors | Suppleant | |

Styrelsens sammansättning visar ovan när styrelsen har blivit registrerad hos Bolagsverket.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Neregård, Mari-Ann Levin Pölde, Lennart Wiklund, Katarina Cederholm, Daniel Zerea och Åsa Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten och en årsstämma.

Firmatecknare har varit: Christer Mörk, Lennart Wiklund, Mari-Ann Levin Pölde, Daniel Zerea, Petra Neregård.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Julio Vargas Orellana med Joakim Alpsten som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tobias Öhman (sammankallande) och Jakob Mörndal och Klas Hall, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgarna den 2022-04-12.

Under året slutfördes projektet med att byta bjälklag i lagerlokal under gården. Projektet blev rejält försenat med en entreprenör som inte levde upp till förväntningar och överenskommen tidplan. Mot slutet av året nåddes en ekonomisk slutuppgörelse med omfattande vite för förseningen. Projektet har hållit uppgjorda ekonomiska ramar. Förseningen innebar dock stora men för boende då gården inte kunde nyttjas under hela sommaren, tillika blev återuppbyggnad av terrass framskjuten till 2023.

Fönstermålning utfördes enligt uppgjord plan.

Styrelsen genomförde en ekonomisk work shop med fokus på underhållsplan och de framtida ekonomiska förutsättningarna mot bakgrund av höjda räntor, inflation och stigande energikostnader.

Det nya avtalet med HSB rörande förvaltning utvärderades och reviderades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|---|
| 1983-1984 | Stambyte och genomgripande ombyggnad av fastighet |
| 1990 | Byggnation av vindslägenheter |
| 1996 | Ombyggnad till lägenhet F16 |
| 2000 | Bredbandsbolaget |
| 2002 | Ombyggnad till lägenhet i M4 |
| 2007 | Ombyggnad till lägenhet i K17 |
| 2008-2009 | Förlängning av hiss K19, fasadrenovering och fönstermålning |
| 2008-2009 | Bygg av vindslägenheter K17 & K19 och källarförråd |
| 2008-2011 | Balkongbyggnation |
| 2008-2011 | Takterassbyggnation |
| 2010 | Bastu renovering |
| 2010-2011 | Brandskyddsarbete |
| 2010-2013 | Värmeprojekt och ventilationsprojekt |
| 2013 | Renovering av föreningslokal |
| 2013-2014 | Takmålning |
| 2014 | Utbyte av låskolvar, intrimning av värmesystem |
| 2016 | Utbyggnad av lokal (Itrim) med källarutrymme |
| 2018-2019 | Byte av styrsystem sopsug |
| 2019 | Omläggning av stuprör från inre till yttre |
| 2019 | Målning av fönster. Upprustning av föreningslokale |
| 2019 | Yttre Stuprör |
| 2019-2021 | Hissrenoveringar |

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

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2022 | Nytt gårdsbjälkslag |
| 2023 | Upprustning av terrasser och gård |
| 2022-2026 | Digitalisering av inpassering, bokning info tavlor |
| 2023 | Sopsortering som uppfyller kommande lagkrav mm |
| 2022-2023 | Målning av fönster, balkongdörrar mm |
| 2026-2028 | Relining avloppsstammar |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 287 | 369 | 293 | 254 | 197 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 437 | 3 202 | 3 250 | 3 316 | 3 357 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 6 | 6 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 192 | 174 | 156 | 164 | 164 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 580 | 490 | 511 | 518 | 499 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 646 | 646 | 634 | 615 | 597 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 891 | 873 | 827 | 844 | 783 |
| Nettoomsättning, tkr | 9 008 | 9 227 | 8 747 | 8 858 | 8 212 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 491 | 1 349 | -303 | -23 | 13 |
| Soliditet, % | 55 | 57 | 56 | 56 | 56 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 24 991 250 | 0 | 0 | 24 991 250 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 16 234 415 | 0 | 0 | 16 234 415 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 3 681 607 | 0 | -110 928 | 3 570 679 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 44 907 272 | 0 | -110 928 | 44 796 344 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 077 583 | 1 349 310 | 110 928 | 3 537 821 |
| Årets resultat, kr | 1 349 310 | -1 349 310 | 490 945 | 490 945 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 3 426 893 | 0 | 601 873 | 4 028 766 |
| S:a eget kapital, kr | 48 334 165 | 0 | 490 945 | 48 825 110 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 710 928 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 | 3 426 893 |
| Årets resultat, kr | 490 945 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -600 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 710 928 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 4 028 766 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 4 028 766 |

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

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 9 007 927 | 9 227 462 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 413 781 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 3 | -5 720 435 | -4 742 073 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -223 478 | -256 016 |
| Planerat underhåll | | -710 928 | -714 659 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -192 196 | -197 569 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 834 195 | -1 834 195 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 681 232 | -7 744 513 |
| Rörelseresultat | | 740 477 | 1 482 949 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 4 532 | 6 691 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -254 064 | -140 331 |
| Summa finansiella poster | | -249 532 | -133 640 |
| Årets resultat | | 490 945 | 1 349 310 |

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 75 741 956 | 77 558 101 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 | 46 510 | 64 560 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | <u>8 922 355</u> | <u>1 583 528</u> |
| | | 84 710 821 | 79 206 189 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>84 711 321</u> | <u>79 206 689</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 100 957 | 109 754 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 2 231 965 | 3 734 601 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 343 619 | 342 436 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 228 853 | 152 095 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | <u>437 226</u> | <u>210 834</u> |
| | | 3 342 620 | 4 549 720 |
| Kortfristiga placeringar | Not 14 | 0 | 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 342 620</u> | <u>5 049 720</u> |
| Summa tillgångar | | <u>88 053 941</u> | <u>84 256 409</u> |

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | 24 991 250 | 24 991 250 | |
| Upplåtelseavgifter | 16 234 415 | 16 234 415 | |
| Yttre underhållsfond | 3 570 679 | 3 681 607 | |
| | <u>44 796 344</u> | <u>44 907 272</u> | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 3 537 821 | 2 077 583 | |
| Årets resultat | 490 945 | 1 349 310 | |
| | <u>4 028 766</u> | <u>3 426 893</u> | |
| Summa eget kapital | <u>48 825 110</u> | <u>48 334 165</u> | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | <u>0</u> | <u>20 662 417</u> |
| | | 0 | 20 662 417 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 36 300 852 | 13 160 935 |
| Leverantörsskulder | | 1 104 727 | 719 352 |
| Skatteskulder | | 51 874 | 78 375 |
| Fond för inre underhåll | | 89 366 | 89 366 |
| Övriga skulder | Not 17 | 114 402 | 114 402 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | <u>1 567 610</u> | <u>1 097 397</u> |
| | | 39 228 831 | 15 259 827 |
| Summa skulder | | <u>39 228 831</u> | <u>35 922 244</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>88 053 941</u> | <u>84 256 409</u> |

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Kassaflödesanalys | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 490 945 | 1 349 310 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 834 195 | 1 834 195 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 325 140</u> | <u>3 183 504</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -294 353 | 30 114 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 829 087 | -679 603 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 859 874</u> | <u>2 534 015</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -7 338 827 | -1 510 818 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-7 338 827</u> | <u>-1 510 818</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 2 477 500 | -500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>2 477 500</u> | <u>-500 000</u> |
| Årets kassaflöde | -2 001 453 | 523 198 |
| Likvida medel vid årets början | 4 577 037 | 4 053 839 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 575 584 | 4 577 037 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,88 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 21 800 651 kr.

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 5 549 872 | 5 549 872 |
| Individuell mätning el | 1 377 | 1 836 |
| Individuell mätning vatten | 14 052 | 13 668 |
| Hyror | 3 052 379 | 2 958 115 |
| Bredband | 166 500 | 166 500 |
| Övriga intäkter | 233 747 | 643 431 |
| Bruttoomsättning | <u>9 017 927</u> | <u>9 333 422</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -10 000 | -105 960 |
| | 9 007 927 | 9 227 462 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Försäkring vid vattenskada | 413 781 | 0 |
| | <u>413 781</u> | <u>0</u> |
| Not 3 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 430 385 | 666 283 |
| Reparationer | 1 174 647 | 550 115 |
| El | 537 276 | 320 291 |
| Uppvärmning | 1 325 957 | 1 380 685 |
| Vatten | 178 322 | 153 681 |
| Sophämtning | 123 881 | 100 149 |
| Fastighetsförsäkring | 159 962 | 150 907 |
| Kabel-TV och bredband | 217 430 | 211 568 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 612 536 | 553 102 |
| Förvaltningsarvoden | 918 625 | 619 642 |
| Övriga driftkostnader | 41 414 | 35 650 |
| | <u>5 720 435</u> | <u>4 742 073</u> |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 14 324 | 7 466 |
| Administrationskostnader | 26 129 | 13 556 |
| Extern revision | 18 164 | 17 122 |
| Konsultkostnader | 101 823 | 181 273 |
| Medlemsavgifter | 63 038 | 36 600 |
| | <u>223 478</u> | <u>256 016</u> |
| Not 5 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 144 901 | 144 900 |
| Revisionsarvode | 7 245 | 7 095 |
| Övriga arvoden | 7 245 | 12 460 |
| Sociala avgifter | 32 805 | 33 114 |
| | <u>192 196</u> | <u>197 569</u> |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 204 | 1 442 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 1 184 | 342 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 463 | 3 097 |
| Övriga ränteintäkter | 1 682 | 1 810 |
| | <u>4 532</u> | <u>6 691</u> |



HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Noter | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 253 664 | 137 578 |
| Övriga räntekostnader | 400 | 2 753 |
| | 254 064 | 140 331 |



HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 102 610 732 | 103 587 141 |
| Anskaffningsvärde mark | 4 262 500 | 4 262 500 |
| Årets försäljning/utrangeringar | 0 | -1 170 428 |
| Årets investeringar | 0 | 194 019 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 106 873 232 | 106 873 232 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -29 315 132 | -28 669 415 |
| Årets avskrivningar | -1 816 145 | -1 816 145 |
| Årets försäljning/utrangeringar | 0 | 1 170 428 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -31 131 277 | -29 315 132 |
| Utgående bokfört värde | 75 741 956 | 77 558 101 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 128 000 000 | 118 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 20 400 000 | 16 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 268 000 000 | 236 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 23 800 000 | 23 400 000 |
| Summa taxeringsvärde | 440 200 000 | 393 400 000 |
| Not 9 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 180 500 | 180 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 180 500 | 180 500 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -115 940 | -97 890 |
| Årets avskrivningar | -18 050 | -18 050 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -133 990 | -115 940 |
| Bokfört värde | 46 510 | 64 560 |
| Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 583 528 | 266 730 |
| Årets investeringar | 7 338 827 | 1 510 818 |
| Omklassificering till byggnad | 0 | -194 019 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 922 355 | 1 583 528 |
| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | | |
|---|----------------|----------------|------------------|------------|----------------------|-------------------|
| Not 12 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | | |
| Skattekonto | 80 753 | 9 216 | | | | |
| Momsfordran | 148 100 | 142 879 | | | | |
| | 228 853 | 152 095 | | | | |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 437 226 | 210 734 | | | | |
| Upplupna intäkter | 0 | 100 | | | | |
| | 437 226 | 210 834 | | | | |
| <p>Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.</p> | | | | | | |
| Not 14 Kortfristiga placeringar | | | | | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 0 | 500 000 | | | | |
| | 0 | 500 000 | | | | |
| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering | |
| Nordea | 39758271946 | 3,02% | 2023-06-28 | 12 660 935 | 500 000 | |
| Nordea | 39758277693 | 2,89% | 2023-06-01 | 2 977 500 | 45 000 | |
| Nordea | 39798277902 | 0,42% | 2023-04-19 | 20 662 417 | 0 | |
| | | | | 36 300 852 | 545 000 | |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 33 575 852 | |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 0 | |
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | | 64 387 000 | 64 387 000 |
| Not 16 Skulder till kreditinstitut | | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | | 36 300 852 | 13 160 935 |
| | | | | | 36 300 852 | 13 160 935 |
| Not 17 Övriga skulder | | | | | | |
| Depositioner | | | | | 114 402 | 114 402 |
| | | | | | 114 402 | 114 402 |

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|---|------------------|
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | |
| Upplupna räntekostnader | 25 305 | 15 728 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 139 494 | 719 562 |
| Övriga upplupna kostnader | 402 811 | 362 107 |
| | 1 567 610 | 1 097 397 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Daniel Zerea

.....
Erik Ribeli

.....
Irene Dolk Castellanos

.....
Katarina Cederholm

.....
Lars-Åke Henriksson

.....
Lennart Wiklund

.....
Mari-Ann Levin Pölde

.....
Petra Neregård

.....
Veronica Aldorsson

.....
Åsa Maria Carol Andersson

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Julio Vargas Orellana

.....
Joakim Häll
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm, org.nr. 716416-5461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Julio Vargas Orellana
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA NEREGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:44:50



MARI-ANN LEVIN PÖLDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:39:14



LENNART WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:32:50



KATARINA CEDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 15:00:41



LARS-ÅKE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:51:59



DANIEL ZEREA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:32:27



VERONICA ALDORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:09:00



ERIK RIBELI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:43:24



IRENE DOLK CASTELLANOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 20:57:34



ÅSA MARIA CAROL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:15:20



JULIO VARGAS ORELLANA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:38:37



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:45:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIO VARGAS ORELLANA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:39:05



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:45:42



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor