



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-6305 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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Briljantsmycket 3	1931-10-01	1931
Briljantsmycket 4	1931-10-01	1931
Purpur 1	1931-10-01	1933
Purpur 2	1931-10-01	1933
Skogslandet 1	1931-10-01	1931
Skogslandet 2	1931-10-01	1932
Skogslandet 3	1931-10-01	1932

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	355
788	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31761
50	lokaler (hyresrätt)	3990
6	p-platser	0
Totalt 846 objekt		36106

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 240 st 1 rok, 482 st 2 rok, 53 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Salzedo	Ordförande	2021-09-21	2022-07-22
Michelle Liljefors	Ordförande	2022-07-22	
Michelle Liljefors	Ledamot	2021-09-21	
Olof Sandell	Ledamot	2022-07-22	
Fredrik Brorson	Ledamot	2021-09-21	
Isabel Stiehl	Ledamot	2022-12-20	
Jesper Lindberg	Ledamot	2021-09-21	2022-07-22
Oskar Tiger	Ledamot	2022-07-22	
Madeleine Sandmon	Ledamot	2021-09-21	2022-07-22
Niclas Pålsson	Ledamot	2022-07-22	2022-12-20
Frida Gustafsson	Ledamot	2021-09-21	
Hugo Wirdenius	Ledamot	2021-09-21	
Paula Gentzschein	Ledamot	2022-07-22	2022-12-20
Simon Arledal	Ledamot	2022-12-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michelle Liljefors, Frida Gustafsson och Hugo Wirdenius. Oskar Tiger avgår i förtid.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt ett internat då styrelsen planerade årets verksamhet. Därutöver har också stämma samt extrastämma ägt rum.

Firmatecknare har varit: Jesper Lindberg, Oskar Tiger, Fredrik Salzedo, Frida Gustafsson, Michelle Liljefors, Hugo Wirdenius.

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Sarah Golibari vald av föreningen och Elias Widenius som revisorsuppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lars Sundelind som ordförande samt Olof Richardsson och Josefine Staaf, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19. På stämman deltog 100 medlemmar varav 8 med ombud.

Extrastämma ägde rum 2022-11-16 då 155 medlemmar deltog varav 21 med ombud.

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 underhållsplan den 2022-06-17 samt 2022-07-21 genomfördes marksyn.

Byte av förvaltning till HSB

Med start januari 2022 övertog HSB totalförvaltningen för föreningen, från att tidigare ha varit ett delat ansvar mellan Riksbyggen och Fastighetsägarna. Således har bägge parter, föreningen och HSB haft en inlärningsperiod för hur fortsatt samarbete ska ske.

Injustering

I syfte att få en mer jämn inomhustemperatur, samt sänka våra uppvärmningskostnader genomfördes injusteringsprojektet i två etapper med start under våren för att finaliseras i början av 2023.

Byte av inpasseringssystem

Ett nytt, modernt passersystem för samtliga portar och gemensamma ytor såsom tvättstugor installerades under våren.

Detta tillsammans med injusteringen har varit påfrestande för våra medlemmar och vi är tacksamma över det tålamod som visats.

Lackning av samtliga ek-portar

Uppfräschning och planenligt underhåll.

OVK

Den obligatoriska ventilationskontroll som genomfördes under 2022 identifierade ett stort antal brister och arbetet för att åtgärda dessa kommer göras under 2023.

Avgiftshöjningar

Under 2022 beslutade styrelsen att höja medlemsavgiften med start den 1a januari 2023 med 5%. Detta, med bakgrund av den ökade inflationen med kraftigt höjda räntor samt de i takt ökade kostnaderna för vatten, el och uppvärmning. Senast det gjordes en förändring av årsavgifterna var 2014, då med 2% höjning. Även avgiften för gästlägenheter höjdes från 400:- till 500:-/ tillfälle och avgiften för föreningslokalen Viktoria höjdes från 500:- till 750:-/tillfälle. Styrelsens mål är att fortsätta arbeta för att öka föreningens intäkter och sänka utgifter för att hålla en så låg avgiftsnivå som möjligt utan att äventyra föreningens framtida ekonomi.

Komersiella lokaler:

- * Kosmonaut flyttade ut. Det är styrelsens målsättning att en ny hyresgäst ska kunna flytta in under 2023.
- * Frakka flyttade in efter Titania.
- * Red means go signerade avtal för inflytt i gamla Tangostudien från årsskiftet 2022/23.

Under 2022 har fortsatt mycket tid lagts på att se över hyresnivåerna i föreningen och att sätta upp långsiktiga mål för våra hyreslokaler och hyresnivåer. Detta arbete kommer fortsätta under 2023. Det är föreningens långsiktiga mål att nå en bashyresnivå på i genomsnitt ca 2 000 kr/kvm i föreningen, då detta för marknadsläget i Fredhäll. I val av olika hyresgäster spelar även verksamheten in och styrelsen strävar efter att få in hyresgäster som lyfter området och gör det mer attraktivt.

Informationskväll och extrastämma

Årsstämman 2022 resulterade i att frågorna gällande exploatering av råvindar samt projektet om handdukstorkar skulle hanteras på en extrastämma och dessförinnan ge medlemmarna chans att ställa frågor på en informationskväll. Såväl informationskvällen som extrastämman lockade många deltagare vilket vittnar om det stora engagemang som finns för dessa frågor bland medlemmar. Frågorna har som känt i föreningen varit heta ämnen och lyfts under flertalet årstämmor. Under extrastämman i november beslutade stämman att rösta ned båda förslagen.

Medlemspool

Efter en motion på föreningsstämman 2022 antogs förslaget om att aktivera medlemmar för att driva projekt utanför styrelsearbetet. Ännu har inget projekt initierats men detta välkomnas.

Återvinningsstation/källsortering

Styrelsen har under året arbetat med att utvärdera återvinningsstationerna för källsortering då vi har haft problem med överfulla behållare samt återkommande nedskräpning som sker runt stationerna. De alternativ som vi tittat på har varit för kostsamma och det är för närvarande inte aktuellt med en ny lösning. Det finns avtal som ska säkerställa att stationerna varken blir överfulla eller att skräphögar byggs.

Vi vill också på nytt uppmana medlemmar att om och när situationen så kräver uppsöka andra närliggande återvinningsstationer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1960-talet	Samtliga köksstammar byttes
1990-1992	Samtliga badrumsstammar byttes och samtliga badrum renoverade
1990-1992	Samtliga elledningar (stigarledningar) byttes ut med nya dragningar fram till lägenhet
1990-1992	Renovering av föreningens tvättstugor
2007	Installation av sopsug
2010	Högtrycksspolning av samtliga badrumsstammar
2010-2013	Relining av samtliga köksstammar
2013	Samtliga 27 portar i föreningen renoverades med nya portar och glassektioner
2016	Godkänd OVK för föreningens samtliga lägenheter
2016-2018	Renovering av balkonger 4 av 5 av föreningens hus (ej hus 4)
2016-2018	Renovering av fasaderna på samtliga av föreningens 5 hus
2016-2018	Renovering av fönstren på samtliga av föreningens 5 hus
2016-2018	Renovering av taken på samtliga av föreningens 5 hus
2018	Installation av nytt källsorteringssystem samt stängning av tidigare Miljörummet
2019	Renovering av föreningens 8 tvättstugor inkl. nya maskiner
2019-2020	Renovering av samtliga uteplatser
2020	Renovering av föreningslokalen Victoria, gym, bastu, arbetsplatser och mötesrum
2021	Stamspolning av samtliga stammar i hela föreningen
2022	Byte av passersystem i samtliga portar, passager och bokningssystem
2022	Injustering etapp 1 av 2 av samtliga element i föreningens 5 hus
2022	OVK för föreningens samtliga lägenheter
2022	Lackning av samtliga ekportar i föreningen

Föreningens energiförbrukning

Det är glädjande att se att det arbete som lagts ner samt de investeringar som gjorts genom åren ger tydliga resultat avseende föreningens energiförbrukning.

Elförbrukning

Förbrukningen 2022 var totalt 410 055 kWh, vilket är en minskning på ca -2% jämfört med 2021 (417 627 kWh). Trots liknande/lägre förbrukning jämfört med 2021, så har dessvärre elen ökat rejält i pris i Sverige och omvärlden senaste året. Detta medförde en kostnadsökning på hela 50% (från 847tkr 2021 till 1270tkr 2022). Styrelsen arbetar aktivt med att se över hur vi kan minska våra elkostnader och förbrukning.

Uppvärmning

Föreningens i särklass största kostnad är i vanlig ordning uppvärmningen. Under 2022 minskade fjärrvärmeförbrukningen med -2,4% jämfört med föregående år (ca 6356 MWh 2022 resp. 6513 MWh 2021). Styrelsen har fortsatt jobbat aktivt med att se över föreningens uppvärmningskostnader och planerar större projekt samt investeringar för att sänka föreningens uppvärmningskostnader ytterligare. Under 2022 genomfördes injustering av värmesystemen som ett första steg i att sänka föreningens uppvärmningskostnader och för att förbättra värmeflöden i fastigheterna.

Vatten

Föreningens vattenförbrukning 2022 ökade med ca 2% jämfört med 2021 (ca 60.000 m³ år 2022, respektive 59.000 m³ år 2021).

Utblick mot 2023

Inga större projekt är planerade för 2023 och givet det nya ekonomiska världsläget med hög inflation och höjda räntor som följd blir det extra viktigt att hålla koll på ekonomin så att kostnaderna ej drar iväg. Efterarbetet med åtgärderna från OVK:n kommer att vara en annan prioriterad aktivitet.

Styrelsen eftersträvar att föreningens lokaler skall nyttjas för att skapa så mycket värde för medlemmarna som möjligt. Endera genom uthyrning eller genom att lokaler upplåts till medlemmar för någon typ av användning. Arbetet med att se över fastigheternas utrymmen och dess användning pågår kontinuerligt. En glädjande nyhet är också att iordningställandet av en tredje gästlägenhet är planerad att ske.

Styrelsens mål är att fortsätta arbeta för att öka föreningens intäkter och sänka utgifter för att hålla en så låg avgiftsnivå som möjligt utan att äventyra föreningens framtida ekonomi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 132 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1030 och under året har det tillkommit 177 och avgått 176 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1031.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	191	193	288	268	314
Skuldsättning, kr/kvm	3 262	3 217	3 395	3 534	3 847
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	213	204	178	197	208
Driftskostnad, kr/kvm	566	540	476	477	460
Årsavgifter, kr/kvm	643	572	633	632	640
Totala intäkter, kr/kvm	790	730	776	772	759
Nettoomsättning, tkr	28 561	26 379	28 057	27 910	27 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	565	4 517	4 367	7 060
Soliditet, %	32	31	30	28	23

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 143 784	0	0	1 143 784
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 100 589	0	0	13 100 589
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	26 083 355	0	4 418 519	30 501 874
S:a bundet eget kapital, kr	40 327 728	0	4 418 519	44 746 247
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 931 229	564 766	-4 418 519	13 077 476
Årets resultat, kr	564 766	-564 766	269 415	269 415
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 495 995	0	-4 149 104	13 346 891
S:a eget kapital, kr	57 823 723	0	269 415	58 093 138

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 451 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 546 057 kr avseende 2022.

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 605 424 kr avseende 2021.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 982 418
Årets resultat, kr	269 415
Reservation till underhållsfond, kr	-4 451 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 546 057
Summa till föreningsstämans förfogande, kr	13 346 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 346 890

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

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	28 560 769	26 366 515
Övriga rörelseintäkter	Not 2		12 179
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-19 360 732	-17 167 921
Övriga externa kostnader	Not 4	-722 878	-959 177
Planerat underhåll		-1 546 057	-1 605 423
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-419 250	-406 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 073 994	-5 049 183
Summa rörelsekostnader		<u>-27 122 910</u>	<u>-25 188 317</u>
Rörelseresultat		1 437 858	1 190 377
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 334	14 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 175 777</u>	<u>-639 617</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 168 443</u>	<u>-625 611</u>
Årets resultat		269 415	564 766

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	167 900 192	169 992 450
Inventarier och maskiner	Not 9	1 246 789	1 387 755
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 173 751	0
		<u>172 320 732</u>	<u>171 380 205</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 800	1 800
		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>172 322 532</u>	<u>171 382 005</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		32 162	185 696
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 679 368	1 712 568
Övriga fordringar	Not 12	248 511	311 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	472 195	770 868
		<u>11 432 236</u>	<u>2 980 170</u>
Kassa och bank	Not 14	124 186	12 722 544
Summa omsättningstillgångar		<u>11 556 421</u>	<u>15 702 715</u>
Summa tillgångar		<u>183 878 953</u>	<u>187 084 720</u>

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	1 143 784	1 143 784	
Upplåtelseavgifter	13 100 589	13 100 589	
Yttre underhållsfond	30 501 874	26 083 355	
	<u>44 746 247</u>	<u>40 327 728</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	13 077 475	16 931 228	
Årets resultat	269 415	564 766	
	<u>13 346 890</u>	<u>17 495 994</u>	
Summa eget kapital	<u>58 093 137</u>	<u>57 823 722</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>11 585 900</u>
		0	11 585 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	117 874 414	110 538 514
Leverantörsskulder		1 009 301	2 148 336
Skatteskulder		131 391	210 474
Fond för inre underhåll		362 631	362 631
Övriga skulder	Not 17	712 357	1 132 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 695 722	3 282 301
		<u>125 785 816</u>	<u>117 675 098</u>
Summa skulder		125 785 816	129 260 998
Summa eget kapital och skulder		<u>183 878 953</u>	<u>187 084 720</u>

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	269 415	564 766
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 073 994	5 049 183
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 343 409	5 613 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	514 735	-40 959
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	774 818	374 994
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 632 962	5 947 984
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 014 521	-503 985
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 014 521	-503 985
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 250 000	-4 475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 250 000	-4 475 000
Årets kassaflöde	-3 631 559	968 999
Likvida medel vid årets början	14 435 112	13 466 113
Likvida medel vid årets slut	10 803 553	14 435 112

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

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll 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 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5 % 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.

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	20 634 741	18 933 388
Individuell mätning vatten	35 544	0
Hyror	6 813 103	5 609 460
Bredband	650 730	588 958
Övriga intäkter	901 561	1 234 709
Bruttoomsättning	<u>29 035 679</u>	<u>26 366 515</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-473 115	0
Hyresförluster	-1 795	0
	28 560 769	26 366 515
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Övriga rörelseintäkter		12 179
	0	12 179
Not 3	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 473 695	2 707 628
Reparationer	2 664 334	1 504 035
El	1 270 271	847 462
Uppvärmning	5 555 310	5 766 999
Vatten	897 167	989 676
Sophämtning	381 150	407 660
Fastighetsförsäkring	948 040	845 277
Kabel-TV och bredband	805 634	887 976
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 025 019	1 901 709
Förvaltningsarvoden	1 944 108	1 284 075
Övriga driftkostnader	396 003	25 424
	19 360 732	17 167 921
Not 4	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	97 369	166 484
Hyror och arrenden	21 839	18 805
Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 203	111 719
Administrationskostnader	311 961	243 337
Extern revision	39 351	43 047
Konsultkostnader	123 710	301 786
Medlemsavgifter	78 445	74 000
	722 878	959 177

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	289 800	285 600
Revisionsarvode	18 114	11 900
Övriga arvoden	12 076	11 900
Sociala avgifter	99 260	97 213
	419 250	406 613
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 329	8
Övriga ränteintäkter	3 005	13 998
	7 334	14 006
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 166 506	638 862
Övriga räntekostnader	9 271	755
	1 175 777	639 617

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	224 997 418	214 733 858
Anskaffningsvärde mark	439 350	439 350
Årets investeringar	2 840 770	10 263 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 277 538	225 436 768
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-55 444 318	-50 535 563
Årets avskrivningar	-4 933 027	-4 908 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 377 346	-55 444 318
Utgående bokfört värde	167 900 192	169 992 450
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	400 000 000	318 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 166 000	29 429 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	948 000 000	671 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	48 183 000	45 335 000
Summa taxeringsvärde	1 430 349 000	1 063 764 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 664 316	2 536 497
Årets investeringar	0	127 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 664 316	2 664 316
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 276 561	-1 136 133
Årets avskrivningar	-140 967	-140 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 417 528	-1 276 561
Bokfört värde	1 246 789	1 387 755
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	3 173 751	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 173 751	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 800	1 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800	1 800

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	248 511	259 325				
	Övriga fordringar	0	51 714				
		248 511	311 039				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	472 195	770 868				
		472 195	770 868				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Kassa och bank						
	Nordea	25 000	25 000				
	Swedbank	99 186	97 786				
	Övriga bankkonton	0	12 599 759				
		124 186	12 722 544				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	184742	2,79%	2023-03-09	45 900 000	0	
	Stadshypotek AB	195920	2,09%	2023-04-25	24 700 000	0	
	Stadshypotek AB	204885	2,71%	2023-02-28	18 054 514	0	
	Stadshypotek AB	229071	3,10%	2023-03-29	19 884 000	0	
	Stadshypotek AB	419967	2,08%	2023-09-30	3 942 400	1 750 000	
	Stadshypotek AB	419973	2,08%	2023-09-30	5 393 500	2 250 000	
					117 874 414	4 000 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					97 874 414	
	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					142 717 428	142 717 428
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				117 874 414	110 538 514	
					117 874 414	110 538 514	

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	330 195	180 195
Momsskuld	352 676	943 598
Övriga kortfristiga skulder	29 486	9 048
	712 357	1 132 841
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	220 820	26 083
Förutbetalda hyror och avgifter	2 744 178	1 689 330
Övriga upplupna kostnader	2 730 724	1 566 888
	5 695 722	3 282 301

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

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Fredrik Brorson

Frida Gustafsson

Hugo Wirdenius

Isabel Stiehl

Michelle Liljefors

Olof Sandell

Oskar Tiger

Simon Arledal

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Sarah Golibari
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm, org.nr. 702000-6305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fredhäll 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 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 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 Fredhäll 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sarah Golibari
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHELLE LILJEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:39:17



OLOF SANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:47:07



OSKAR TIGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 12:10:23



HUGO WIRDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:14:57



FRIDA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:57:02



FREDRIK BRORSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 12:31:38



SIMON ARLEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 13:49:45



ISABEL STIEHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:38:30



SARAH GOLIBARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:53:44



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 07:27:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARAH GOLIBARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:54:39



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

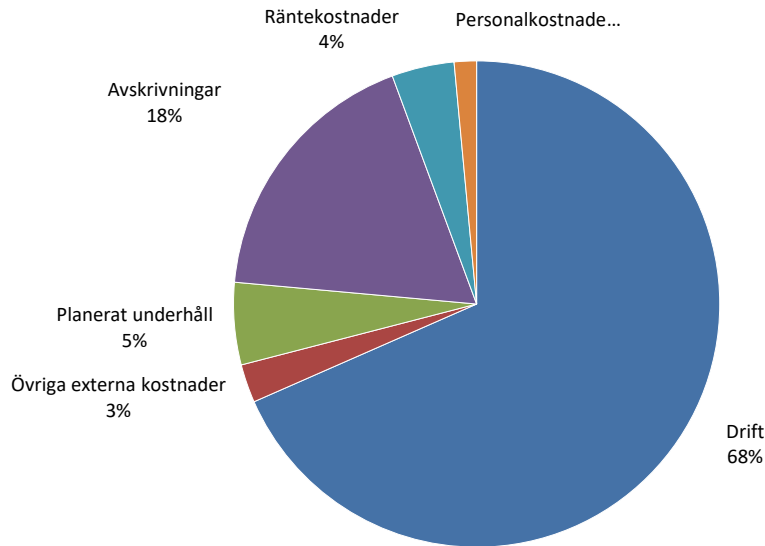
E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 07:28:34



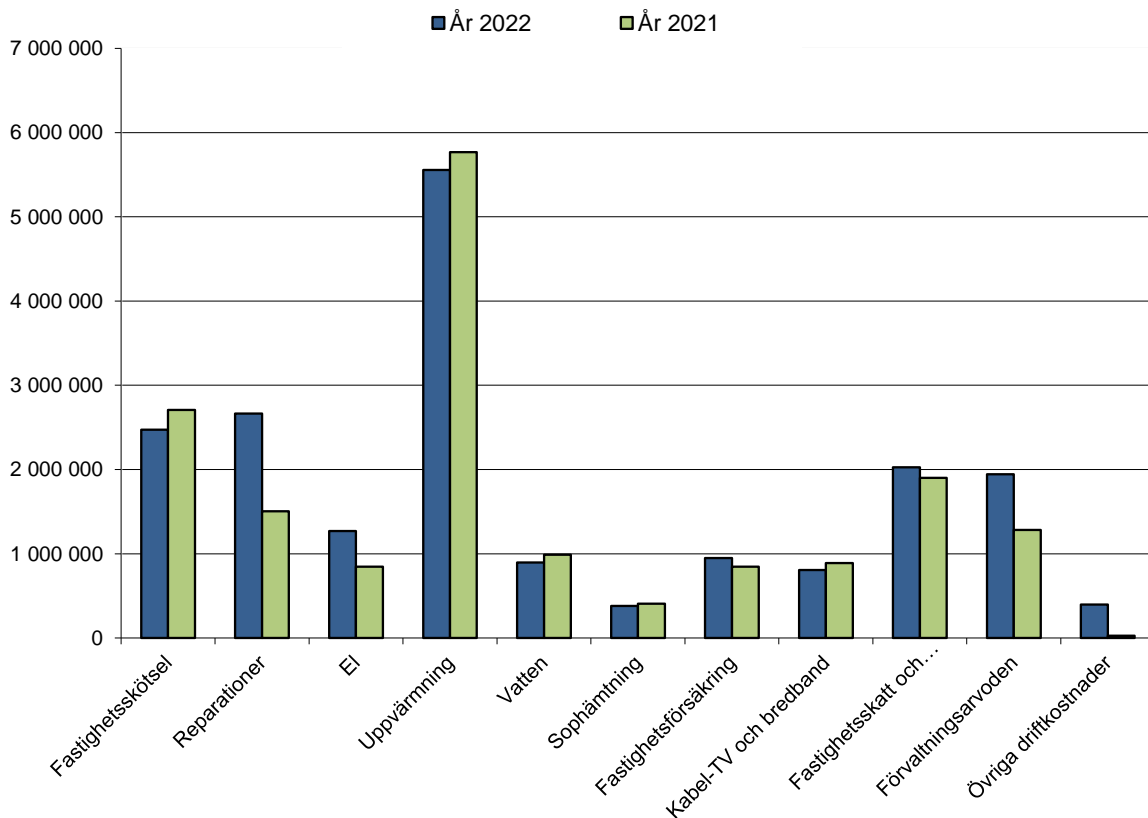


HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.