



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fredhäll i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fredhäll i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-6305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 till och med nuvarande försäkringsperiods slut. Därefter kommer bostadsrättstillägget inte längre att ingå i försäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	garageplatser	120
48	lokaler (hyresrätt)	4 038
3	p-platser	0
788	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 761
8	förråd	42
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	355
Totalt 850 objekt		36 316

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sarah Tegenfeldt	Ordförande	2023-08-21	
Olof Sandell	Ledamot	2022-07-22	2024-05-20
Fredrik Brorson	Ledamot	2021-09-21	
Jan Igerud	Ledamot	2024-11-21	
Isabel Stiehl	Ledamot	2022-12-20	
Fredrik Wahlund	Ledamot	2024-11-21	
Viktoria Lagerkvist	Ledamot	2024-11-21	
Viktoria Lagerkvist	Suppleant	2024-05-20	2024-11-21
Jacob Magnusson	Ledamot	2023-11-30	2024-07-01
Selma Salkic	Ledamot	2023-11-30	
Nima Pashai	Ledamot	2023-06-13	
Merve Suvakci	Ledamot	2024-05-20	
Merve Suvakci	Suppleant	2023-11-30	2024-05-20
Simon Arledal	Ledamot	2022-12-20	2024-11-21
Henri Mäkelä	Suppleant	2023-11-30	
Elias Johansson	Suppleant	2024-11-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sarah Tegenfeldt, Nima Pashai, Selma Salkic och Isabel Stiehl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Wahlund, Selma Salkic, Merve Suvakci och Sarah Tegenfeldt.

Revisorer har varit: Lars Sundelind med Östen Burman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Hugo Tegenfeldt, Olov Richardsson och Ellen Axeborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-11-20. På extrastämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har det hänt flera saker som haft betydelse för föreningen och dess medlemmar. Här sammanfattar vi några av de viktigaste händelserna.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-12.

OVK

Den obligatoriska ventilationskontroll som genomfördes under 2022 identifierade ett antal brister. Alla återstående brister har åtgärdats under 2024 och OVKn är godkänd i sin helhet.

Avgiftshöjningar

Under 2023 beslutade styrelsen att höja medlemsavgiften med 12 % från och med den 1 januari. Beslutet togs mot bakgrund av de ökade kostnaderna inom flera områden, såsom värme, vatten och avfallshantering. Därtill ser styrelsen ett behov av att stärka föreningens sparande, då detta nyckeltal har minskat under flera år i följd, vilket kan påverka föreningens långsiktiga ekonomi negativt. Utöver årsavgiften höjdes även hyran för föreningslokalen Victoria till 1 000 kr per tillfälle och för gästlägenheterna till 600 kr per natt.

Styrelsens ambition är att fortsatt arbeta för att stärka föreningens ekonomi genom att öka intäkterna och hålla kostnaderna nere, med målet att bibehålla en så låg avgiftsnivå som möjligt utan att riskera föreningens långsiktiga stabilitet.

Kommersiella lokaler

Föreningen har ett stort antal kommersiella lokaler och styrelsen har under 2024 fortsatt att se över och omförhandlat hyresavtal för flera lokaler, vilket har resulterat i höjda bashyror. Syftet är att säkerställa att föreningen erhåller en hyresnivå som motsvarar gällande marknadspris. Under 2024 har följande hyresgäster tillkommit:

- Alook Studio AB flyttade in i februari på Vitalisvägen 8,
- Market Partner Scandinavia AB flyttade in i augusti på Ernst Ahlgrens Väg 4,
- Anchor VVS AB flyttade in i juli på Ernst Ahlgrens Väg 7,
- LetOut Equipment AB flyttade in i juni på Adlerberthsgatan 21.

Under 2024 har styrelsen fortsatt arbetet med att genomföra lokalgenomgångar och gjorde en genomgång av Vitalisvägen (udda nummer) under året. Uthyrningsbara förråd identifierades. Syftet med inventeringen är att identifiera vakanta utrymmen som kan hyras ut som förråd eller lokaler. Inventeringen av resterande hus kommer att fortsätta under 2025.

Extrastämma

En extrastämma hölls den 20 november 2024 då styrelsen hade behov av att utöka antalet styrelsemedlemmar efter avhopp under året. Vid extrastämman tillträdde tre ordinarie ledamöter, en suppleant samt en ny internrevisor.

Medlemspool

Efter ett initiativ från medlemspoolen iordningsställdes och öppnades en snickarbod för föreningens medlemmar under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1960-talet	Samtliga köksstammar byttes
1990-1992	Samtliga badrumsstammar byttes och samtliga badrum renoverades
1990-1992	Samtliga elledningar (stigarledning) 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	OKV för föreningens samtliga lägenheter
2022	Lackning av samtliga ekportar i föreningen
2023	Injustering etapp 2 av 2 av samtliga element i föreningens 5 hus

Elförbrukning

Förbrukningen 2024 var totalt 405 845 kWh, vilket är en minskning på ca. 2,6% jämfört med 2023 (416 956 kWh).

Uppvärmning

Föreningens i särklass största kostnad är i vanlig ordning uppvärmningen. Under 2024 minskade fjärrvärmeförbrukningen med 4,9% jämfört med föregående år (ca. 6 029 MWh 2024, respektive ca. 6 340 MWh 2023). Styrelsen har fortsatt jobbat aktivt med att se över föreningens uppvärmningskostnader.

Vatten

Föreningens vattenförbrukning 2024 minskade med ca 0,5% jämfört med 2023 (ca. 54 234 m³ år 2024, respektive ca 54 509 m³ år 2023).

Utblick mot 2025

Flertalet större projekt är planerade för 2025.

Fastighetsförvaltning: Under 2025 har styrelsen beslutat att byta till ett förvaltningsavtal enligt AFF och samtidigt anlita en förvaltare på heltid. Syftet är att ha en förvaltning som på bättre sätt kan möta föreningens behov.

Underhållsplan: Styrelsen har gett HSB i uppdrag att uppdatera föreningens underhållsplan. Arbetet pågår och den nya planen förväntas bli färdig under av 2025.

Varmvatten: Under 2024 genomfördes en omfattande utredning av föreningens varmvattensystem, vilken identifierade behov av att byta huvudventiler för varmvattencirkulationen (VVC) i allmänna utrymmen samt lägenheter. Projektet kommer att påbörjas under våren 2025 och arbetet utförs av Energispar AB.

Radiatorer: Föreningen har de senaste åren haft en ökning av vattenskador orsakade av rostade radiatorer. Styrelsen har därför gett förvaltaren i uppdrag att utreda radiatorernas skick och behov av åtgärder.

Radonmätning: Som en del av fastighetsägarens lagstadgade egenkontroll enligt miljöbalken kommer ACATRIN Radonmätning AB, på uppdrag av styrelsen och HSB, att genomföra radonmätningar i utvalda lägenheter. Mätningarna startar i december 2024 och syftar till att identifiera eventuella hälsorisker.

Energieffektivisering – LED-belysning: Under 2025 kommer föreningen att installera närvarostyrd LED-belysning i källare och vind, inklusive utbyte av utrymningsskyltar, för att minska energiförbrukningen och förbättra belysningsmiljön.

Ventilation i tvättstugor: Ventilationssystemen i tvättstugorna kommer att bytas ut i de fastigheter där detta ännu inte genomförts, för att förbättra luftcirkulationen och inomhusklimatet.

Ljudisolering av gym: För att minska ljudstörningar från gymmet kommer delar av lokalen att ljudisoleras under mars 2025.

Modernisering av hissar: Styrelsen planerar att upphandla en modernisering av hissarna under början av 2025. Själva moderniseringsarbetet beräknas genomföras under de sista två kvartalen av året.

Det är även planerat att arbeta vidare med att nå en minimal vakansnivå på och omförhandla kommersiella lokalavtal.

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren. Då föreningen gett HSB i uppdrag att uppdatera underhållsplanen kan listan nedan komma att ändras från 2025 och framåt.

Årtal	Åtgärd
2025	Modernisering av hiss
2025	Uppdatering av återstående gemensam belysning till LED
2025	Ventilationsbyte i återstående tvättstugor
2025	Byte av VVC-ventiler
2025	Byte av värmekulvert
2026	Byte av värmeväxlare
2027	Målning av trapphus
2027	Uppdatering belysning
2027-2028	Renovering och målning av fönster och dörrar

Föreningen står inför flertalet planer och åtgärder för att säkerställa och förbättra vår gemensamma boendemiljö under de närmaste fem åren. Ovan är en översikt över de större planerade åtgärderna. Dessa åtgärder är strategiskt utformade för att förbättra energieffektiviteten, öka säkerheten och bevara vår fastighets långsiktiga värde. Styrelsen håller föreningen informerad om framstegen och ser fram emot att skapa en ännu trivsammare boendemiljö för alla medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 128 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1019 och under året har det tillkommit 174 och avgått 160 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1033.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	80	191	193	288
Skuldsättning, kr/kvm	3 057	3 169	3 262	3 217	3 395
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 452	3 577	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	254	237	213	204	178
Årsavgifter, kr/kvm	771	675	643	572	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	66	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	929	909	790	730	776
Nettoomsättning, tkr	32 656	28 490	28 561	26 379	28 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	630	-2 297	269	565	4 517
Soliditet, %	32	31	32	31	30

Förklaringar av nyckeltalen finns i Not 1.

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	1 143 784	0	0	1 143 784
Upplåtelseavgifter, kr	13 100 589	0	0	13 100 589
Underhållsfond, kr	36 914 097	0	1 931 340	38 845 437
S:a bundet eget kapital, kr	51 158 470	0	1 931 340	53 089 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 934 666	-2 297 324	-1 931 340	2 706 002
Årets resultat, kr	-2 297 324	2 297 324	630 006	630 006
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 637 342	0	-1 301 334	3 336 008
S:a eget kapital, kr	55 795 812	0	630 006	56 425 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 889 000 kr samt ianspråktagande skett med 957 660 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	4 637 342
Årets resultat, kr	630 006
Reservation till underhållsfond, kr	-2 889 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	957 660
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 336 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 336 008

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	32 655 939	28 489 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 038 090	4 462 579
Summa Rörelseintäkter		33 694 029	32 952 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 828 274	-23 920 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 184 459	-1 089 279
Personalkostnader	Not 6	-581 582	-456 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 900 119	-5 313 373
Summa Rörelsekostnader		-28 494 434	-30 780 267
Rörelseresultat		5 199 595	2 172 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	113 014	23 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 682 604	-4 492 387
Summa Finansiella poster		-4 569 589	-4 469 369
Resultat efter finansiella poster		630 006	-2 297 324
Resultat före skatt		630 006	-2 297 324
Årets resultat		630 006	-2 297 324

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	161 457 474	166 253 319
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 037 412	1 141 687
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	825 091	352 188
Summa Materiella anläggningstillgångar		163 319 978	167 747 194

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 800	1 800
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800

Summa Anläggningstillgångar

163 321 778 **167 748 994**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		120 192	60 654
Aktuell skattefordran		77 709	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 452 785	7 285 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 001 052	4 169 673
Summa Kortfristiga fordringar		7 651 738	11 516 103

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 223 134	0
Summa Kassa och bank		4 223 134	0

Summa Omsättningstillgångar

11 874 872 **11 516 103**

Summa Tillgångar

175 196 650 **179 265 097**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 244 373	14 244 373
Fond för yttre underhåll	38 845 437	36 914 097
Summa Bundet eget kapital	53 089 810	51 158 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 706 002	6 934 666
Årets resultat	630 006	-2 297 324
Summa Fritt eget kapital	3 336 008	4 637 342

Summa Eget kapital

56 425 818 **55 795 812**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 219 900	44 900 000
Summa Långfristiga skulder		29 219 900	44 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	81 654 514	69 974 414
Leverantörsskulder		2 927 648	2 483 005
Skatteskulder		0	146 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	886 910	1 044 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 081 859	4 921 589
Summa Kortfristiga skulder		89 550 932	78 569 284

Summa Skulder

118 770 832 **123 469 284**

Summa Eget kapital och skulder

175 196 650 **179 265 097**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 199 595 2 172 045

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 900 119 5 313 373

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 4 900 119 5 313 373

Erhållen ränta 113 014 23 018

Erlagd ränta -4 598 550 -4 428 774

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 614 179 3 079 662

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 5 818 372 -6 482 317

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -782 507 619 855

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 5 035 866 -5 862 462

Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 650 044 -2 782 800

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -472 903 -739 836

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -472 903 -739 836

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 000 000 -3 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -4 000 000 -3 000 000

Årets kassaflöde

6 177 141 -6 522 636

Likvida medel vid årets början 4 280 918 10 803 554

Likvida medel vid årets slut 10 458 060 4 280 918

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	23 925 814	21 369 644
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	488 106	0
	Årsavgifter lokaler	333 624	297 876
	Hyror lokaler	6 229 357	6 056 579
	Hyror garage och parkeringsplatser	192 206	171 000
	Hyror förbrukningsbaserad	312 764	193 984
	Hyror informationsöverföring	162 702	650 948
	Hyror övrigt	21 921	12 571
	Övriga primära intäkter	1 478 659	1 092 611
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 145 154	29 845 213
	Avgiftsbortfall	0	-37 500
	Hysesbortfall	-489 215	-1 317 980
	<i>Summa</i>	-489 215	-1 355 480
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	32 655 939	28 489 733

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	719 609	3 868 974
	Övriga sekundära intäkter	318 481	593 605
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 038 090	4 462 579
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 551 069	-2 661 331
	Snö och halk-bekämpning	-229 966	-390 972
	Reparationer	-1 837 387	-2 453 566
	Planerat underhåll	-1 130 547	-106 777
	Försäkringsskador	-1 980 020	-4 026 790
	EI	-830 444	-946 882
	Uppvärmning	-6 829 984	-6 183 975
	Vatten	-1 548 235	-1 461 751
	Sophämtning	-543 522	-472 459
	Fastighetsförsäkring	-1 371 799	-1 034 887
	Kabel-TV och bredband	-805 861	-760 330
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 871 370	-2 080 389
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 411 386	-1 320 722
	Omräkning skatt föregående år	1 126 654	0
	Övriga driftkostnader	-13 338	-20 127
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-21 828 274	-23 920 959
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 984	-22 170
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-128 628	-92 907
	Administrationskostnader	-561 622	-335 562
	Extern revision	-45 500	-41 811
	Konsultkostnader	-44 501	0
	Medlemsavgifter	-73 784	-74 000
	Föreningsverksamhet	-37 252	-40 018
	Övriga förvaltningskostnader	-274 190	-482 812
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 184 459	-1 089 279

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 325	-13 125
	Övriga arvoden	-429 753	-328 125
	Sociala avgifter	-137 504	-106 293
	Övriga personalkostnader	0	-9 112
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-581 582	-456 655
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 511	2 648
	Ränteintäkter placeringar	48 612	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	62 892	20 370
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	113 014	23 018
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 681 626	-4 484 626
	Övriga räntekostnader	-978	-7 761
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 682 604	-4 492 387

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	231 399 585	231 399 585
	Ingående anskaffningsvärde mark	439 350	439 350
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	231 838 935	231 838 935
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-65 585 616	-60 377 346
	Årets avskrivningar	-4 795 845	-5 208 270
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-70 381 461	-65 585 616
	Utgående redovisat värde	161 457 474	166 253 319
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	400 000 000	400 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 166 000	34 166 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	948 000 000	948 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	48 183 000	48 183 000
	Summa	1 430 349 000	1 430 349 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	142 717 428	142 717 428
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	142 717 428	142 717 428
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 664 317	2 664 317
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	2 664 317	2 664 317
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 522 630	-1 417 528
	Årets avskrivningar	-104 274	-105 103
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 626 905	-1 522 631
	Utgående redovisat värde	1 037 412	1 141 686
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	352 188	-8 621 968
	Årets investeringar	472 903	8 974 156
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	825 091	352 188

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav

1 800

1 800

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 800

1 800

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

6 234 926

4 280 918

Övriga fordringar

217 859

3 004 858

Summa Övriga fordringar

6 452 785

7 285 776

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

3 070 337

0

Swedbank

1 152 797

0

Summa Kassa och bank

4 223 134

0

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,3%	2025-02-25	44 900 000	0
Swedbank	3,21%	2025-01-28	20 995 000	2 470 000
Swedbank	2,87%	2025-02-28	15 759 514	1 530 000
Swedbank	2,56%	2026-11-25	29 219 900	0
			110 874 414	4 000 000

Långfristig del

29 219 900

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

81 654 514

Kortfristig del

81 654 514

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

4 000 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

16 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,43%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,3%	2025-02-25	44 900 000	0
	Swedbank	3,21%	2025-01-28	20 995 000	2 470 000
	Swedbank	2,87%	2025-02-28	15 759 514	1 530 000
	Swedbank	2,56%	2026-11-25	29 219 900	0
				110 874 414	4 000 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			81 654 514	
	Kortfristig del			81 654 514	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		357 960	337 960	
	Momsskuld		109 846	303 833	
	Inre fond		361 611	362 631	
	Övriga kortfristiga skulder		57 493	39 849	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		886 910	1 044 273	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		3 152 527	2 966 957	
	Upplupna räntekostnader		368 487	284 433	
	Övriga upplupna kostnader		560 845	1 670 199	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		4 081 859	4 921 589	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Kungsbron Borevision AB 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 Brf Fredhäll i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 trygghande 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Sundelind
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fredhäll i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARAH TEGENFELDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:46:18



MERVE SUVAKCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:40:13



SELMA SALKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:04:37



FREDRIK BRORSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:43:10



ISABEL STIEHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:46:59



NIMA PASHAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:30:39



VIKTORIA LAGERKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:00:02



JAN IGERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:45:08



FREDRIK WAHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:22:03



LARS SUNDELIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 22:03:51



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:23:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fredhäll i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS SUNDELIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 22:06:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:24:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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