



Årsredovisning 2025

HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716416-5461 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slaggen 1	1985-12-31	1896

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	1 972
1	förråd	4
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 587
Totalt 125 objekt		10 563

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Simon Thorn	Ordförande	2023-09-12
Irene Dolk Castellanos	Ledamot	2017-12-22
Lars-Åke Henriksson	Ledamot	2016-06-13
Gunilla Söderstam	Ledamot	2025-08-28
Klas Hall	Ledamot	2023-09-12
Ricardo Olivares	Ledamot	2024-09-06
Max Qwarnström	Ledamot	2023-09-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ricardo Olivares.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ricardo Olivares, Max Qwarnström och Simon Thorn.

Revisorer har varit: Ulf Joakim Alpsten vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Åsa Maria Carol Andersson(sammankallande) och Daniel Alem, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-26.

Kära medlemmar och grannar,

År 2025 har varit ett mycket händelserikt och strategiskt viktigt år för Brf Fridhem 126, präglad av stora beslut som syftar till att långsiktigt stärka föreningens ekonomi, funktionalitet och värde. Under året hölls två extra föreningsstämmor där medlemmarna fattade avgörande beslut för fastighetens framtid. Vid den första extra stämman beslutades om en optimering av ytorna på bottenplan. Projektet innebär att befintliga lokaler konverteras till bostäder samt att tvättstugor flyttas, vilket möjliggör skapandet av cirka 565 kvm ny bostadsyta. En ekonomisk kalkyl har tagits fram som visar att projektet långsiktigt bedöms vara mycket fördelaktigt för föreningen. Vid räkenskapsårets utgång inväntas fortfarande bygglov, med förhoppningen om byggstart under tredje kvartalet 2026. Den andra extra stämman avsåg beslut om stambyte i samtliga lägenheter. Fastighetens stammar var i stort behov av åtgärd då de senast byttes i början av 1980-talet. Stambytet påbörjades i juni 2025 och planeras pågå fram till december 2026. Projektet har hittills genomförts enligt plan och upplevs fungera mycket väl, både ur ett tekniskt och organisatoriskt perspektiv. Styrelsens övergripande ambition är att intäkterna från konverteringen och försäljningen av de nya bostäderna ska täcka kostnaderna för det omfattande stambytet. Målsättningen är därmed att undvika att ta upp nya större lån som skulle belasta föreningen och i förlängningen påverka medlemmarnas avgifter. Ambitionen är att stambytet inte ska leda till

några avgiftshöjningar.

Utöver dessa större projekt implementerades även gemensam el i fastigheten, vilken togs i drift i mars 2025. Införandet har gett föreningen goda elvillkor och bidragit till sänkta elkostnader för samtliga medlemmar, samtidigt som föreningens hållbarhetsprofil stärkts (köper endast fosilfri el).

Sammanfattningsvis har 2025 varit ett år med omfattande förändringar och viktiga framtidsinvesteringar. Styrelsen ser dessa beslut som avgörande steg mot en långsiktigt stabil, välfungerande och ekonomiskt hållbar förening.

Vid pennan,
Simon Thorn, Ordförande Brf Fridhem 126.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Stambyte och genomgripande ombyggnad av fastighet
1990	Byggnation av vindslägenheter
1996	Ombyggnad till lägenhet F16
2000	Bredbandsbolaget
2002	Ombyggnad till lägenhet i M4
2007	Ombyggnad till lägenhet i K17
2008-2009	Förlängning av hiss K19, fasadrenovering och fönstermålning
2008-2009	Bygg av vindslägenheter K17 & K19 och källarförråd
2008-2011	Takterassbyggnation
2008-2011	Balkongbyggnation
2010	Bastu renovering
2010-2011	Brandskyddsarbete
2010-2013	Värmeprojekt och ventilationsprojekt
2013	Renovering av föreningslokal
2013-2014	Takmålning
2014	Utbyte av låskolvar, intrimning av värmesystem
2016	Utbyggnad av lokal (Itrim) med källarutymmre
2018-2019	Byte av styrsystem sopsug
2019	Målning av fönster. Upprustning av föreningslokale
2019	Omläggning av stuprör från inre till yttre
2019	Yttre Stuprör
2019-2021	Hissrenoveringar
2022	Nytt gårdsbjälkslag
2023	Upprustning av terrasser och gård
2023	Målning av fönster, balkongdörrar mm
2023	Ombyggnation av terrassen
2024	Digitalisering av inpassering med nya koddosor
2025	Sopsortering uppdaterad till "gröna påsen" system
2025	Gemensam El implementerat i fastigheten
2025-2026	Totalt stambyte av vertikala stammar i fastigheten (111 lägenheter + lokaler)
2025-2026	Ombyggnad av lokalytor på bottenplan F12, M4, K17, 19 - totalt ca 565 kvm ny bostadsyta
2026	omläggning av nytt plåttak H87

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

Årtal	Åtgärd
2026	bokning info tavlor, uppdatering av bokningsystem till tvättstugor när det flyttas.
2027	bevakning av grovsopor som uppfyller kommande lagkrav mm

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 33 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	102	269	311	287	369
Skuldsättning, kr/kvm	4 325	3 430	3 481	3 437	3 202
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 319	4 217	4 281	0	0
Räntekänslighet, %	7	6	6	7	6
Energikostnad, kr/kvm	269	184	180	192	174
Årsavgifter, kr/kvm	764	762	716	646	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	62	61	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	958	992	947	891	873
Nettoomsättning, tkr	10 044	10 414	9 913	9 008	9 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 521	86	560	491	1 349
Soliditet, %	49	56	56	55	57

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och reparationskostnader i samband med investeringsprojekt samt stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 118 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 102 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 991 250	0	0	24 991 250
Upplåtelseavgifter, kr	16 659 415	0	0	16 659 415
Underhållsfond, kr	3 478 655	0	526 000	4 004 655
S:a bundet eget kapital, kr	45 129 320	0	526 000	45 655 320
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 680 403	85 827	-526 000	4 240 231
Årets resultat, kr	85 827	-85 827	-1 520 890	-1 520 890
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 766 230	0	-2 046 890	2 719 341
S:a eget kapital, kr	49 895 550	0	-1 520 890	48 374 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 526 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 766 231
Årets resultat, kr	-1 520 890
Reservation till underhållsfond, kr	-526 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 719 341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 719 341

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 044 125	10 414 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 796	64 319
Summa Rörelseintäkter		10 114 921	10 478 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 239 625	-5 782 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-735 494	-519 425
Personalkostnader	Not 6	-315 180	-268 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 353 346	-2 330 273
Summa Rörelsekostnader		-10 643 646	-8 901 189
Rörelseresultat		-528 725	1 577 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 323	48 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 020 488	-1 539 678
Summa Finansiella poster		-992 165	-1 491 494
Resultat efter finansiella poster		-1 520 890	85 827
Resultat före skatt		-1 520 890	85 827
Årets resultat		-1 520 890	85 827

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	80 008 410	81 982 844
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	10 413
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	9 784 178	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		89 792 588	81 993 257
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		89 793 088	81 993 757
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	795 623	224 335
Aktuell skattefordran		38 160	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 190 369	5 635 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	497 978	473 403
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 522 130	6 333 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	479	977
<i>Summa Kassa och bank</i>		479	977
Summa Omsättningstillgångar		9 522 609	6 334 708
Summa Tillgångar		99 315 697	88 328 464

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 650 665	41 650 665
Fond för yttre underhåll	4 004 655	3 478 655
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	45 655 320	45 129 320
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 240 231	4 680 403
Årets resultat	-1 520 890	85 827
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 719 341	4 766 231
Summa Eget kapital	48 374 661	49 895 551

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1731 662 417	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	31 662 417	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1814 003 435	36 210 852
Leverantörsskulder	3 284 807	692 059
Skatteskulder	0	14 526
Övriga kortfristiga skulder	Not 19226 902	339 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 201 763 475	1 175 589
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	19 278 619	38 432 914
Summa Skulder	50 941 036	38 432 914
Summa Eget kapital och skulder	99 315 697	88 328 464



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-528 725	1 577 321
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 353 346	2 330 273
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 353 346	2 330 273
Erhållen ränta	28 323	50 760
Erlagd ränta	-1 024 599	-1 599 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	828 346	2 358 928
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-767 579	-421 621
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 057 233	-401 473
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 289 654	-823 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 118 000	1 535 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 152 678	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 152 678	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	425 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 455 000	-545 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 455 000	-120 000
Årets kassaflöde	2 420 322	1 415 834
Likvida medel vid årets början	5 592 645	4 176 811
Likvida medel vid årets slut	8 012 967	5 592 645

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.

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.**

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 413 832	6 413 832
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	13 795	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	133 208	124 875
	Hyror lokaler	3 281 967	3 232 994
	Hyror förbrukningsbaserad	292 077	251 401
	Hyror informationsöverföring	0	41 625
	Övriga primära intäkter	328 708	382 960
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 463 587	10 447 687
	Hysesbortfall	-419 462	-33 495
	<i>Summa</i>	-419 462	-33 495
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 044 125	10 414 192
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	66 953	12 698
	Övriga sekundära intäkter	3 843	51 621
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	70 796	64 319
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 387 380	-1 251 297
	Snö och halk-bekämpning	-89 087	-101 241
	Reparationer	-1 330 898	-825 999
	Planerat underhåll	0	-421 391
	Försäkringsskador	-307 456	-54 610
	El	-823 886	-308 305
	Uppvärmning	-1 715 810	-1 365 621
	Vatten	-304 169	-269 344
	Sophämtning	-195 580	-129 201
	Fastighetsförsäkring	-236 422	-216 901
	Kabel-TV och bredband	-199 641	-211 204
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-585 364	-621 300
	Övriga driftkostnader	-63 933	-6 213
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 239 625	-5 782 628

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-97 360	-168 601
	Administrationskostnader	-275 508	-180 719
	Extern revision	-11 875	-22 875
	Konsultkostnader	-101 791	-5 211
	Medlemsavgifter	-38 970	-38 700
	Föreningsverksamhet	-62 502	-11 257
	Övriga förvaltningskostnader	-147 489	-92 061
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-735 494	-519 425
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 880	0
	Övriga arvoden	-241 080	-209 192
	Sociala avgifter	-68 220	-59 671
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-315 180	-268 863
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	20 877	29 402
	Ränteintäkter placeringar	0	15 215
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 447	3 567
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 323	48 184
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 014 852	-1 539 438
	Övriga räntekostnader	-5 636	-240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 020 488	-1 539 678

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	113 145 351	113 145 351
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 262 500	4 262 500
	Årets investeringar	368 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	117 776 351	117 407 851
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 425 007	-33 112 782
	Årets avskrivningar	-2 342 934	-2 312 226
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 767 941	-35 425 007
	<i>Utgående redovisat värde</i>	80 008 410	81 982 844
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 800 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	238 000 000	268 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	18 600 000	23 800 000
	<i>Summa</i>	429 400 000	440 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 387 000	64 387 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 387 000	64 387 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	180 500	180 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	180 500	180 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-170 088	-152 040
	Årets avskrivningar	-10 413	-18 048
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-180 500	-170 088
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	10 413

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Stambyte, lokal	10 152 678	0
	EI IMD	-368 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 784 178	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	795 623	224 335
	<i>Summa Kundfordringar</i>	795 623	224 335
	Kundfordringar 2025 inkluderar osäkra kundfordringar på 492 269 kr vilket avser 75% av lokalhyresgäst obetalda avier.		
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 012 488	5 591 668
	Övriga fordringar	177 881	44 324
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 190 369	5 635 992
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	497 978	473 403
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	497 978	473 403
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB	479	977
	<i>Summa Kassa och bank</i>	479	977

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,65%	2028-04-25	21 662 417	0
Swedbank	2,17%	2026-03-28	14 003 435	545 000
Swedbank	2,48%	2027-10-25	10 000 000	0
			45 665 852	545 000
Långfristig del			31 662 417	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 003 435	
Kortfristig del			14 003 435	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			545 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 180 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,47%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,65%	2028-04-25	21 662 417	0
Swedbank	2,17%	2026-03-28	14 003 435	545 000
Swedbank	2,48%	2027-10-25	10 000 000	0
			45 665 852	545 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 003 435	
Kortfristig del			14 003 435	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	114 402	114 402
Momsskuld	0	83 000
Inre fond	89 366	89 366
Övriga kortfristiga skulder	23 134	53 120
<i>Summa Övriga skulder</i>	226 902	339 888

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	750 261	956 133
	Upplupna räntekostnader	145 016	149 127
	Övriga upplupna kostnader	868 198	70 329
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 763 475	1 175 589

Årsredovisningen är daterad 2026-05-18.

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 Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Org.nr 716416-5461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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. Risker 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Joakim Alpsten

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Simon Thorn

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:33:44



Ricardo Olivares

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 18:01:10



Klas Hall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:07:27



Gunilla Söderstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 16:16:36



Lars-Åke Henriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 23:29:09



Max Qwarnström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 16:10:07



Irene Dolk Castellanos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 20:03:47



Ulf Joakim Alpsten

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:03:11



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 20:08:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Joakim Alpsten

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:04:08



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 20:08:14



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.