



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Fridhem

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Mora vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten stranden 13:6 i Mora kommun. På fastigheten har under året 1966 uppförts två hus med adress Fridhemsplan 4 och Trädgårdsgatan 1 och 3. Fastigheterna innehåller 44 bostadsrätter och fem lokaler med hyresrätt. Till fastigheterna finns det 45 p-platser med motorvärmare.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	8	295
2 rum och kök	6	361
3 rum och kök	17	1318
3 rum och kök	12	978
4 rum och kök	1	116
Bostäder	44	3068
Lokaler	5	885

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.
Fastighetsskötseln har utförts av Gårdsservice i Mora.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2016 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om en höjning med 5 % från 1 juli 2023. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 562 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 54. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Stämman genomfördes i föreningslokalen, Trädgårdsgatan 1. Åtta medlemmar deltog.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:	Till stämman
Margareta Kjellin	ordförande 2023
Titti Detlofsson	ledamot 2023
Tommy Nyström	ledamot 2023
Mattias Mörk	ledamot 2024
Jonna Harkén	suppleant 2023

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Margareta Kjellin och Titti Detlofsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Pär Sterner.

Vicevärd

Vicevärd har varit Titti Detlofsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Köksfläktar köptes in och byttes ut i de lägenheter som hade gamla. I de lägenheter där kök som nyligen renoverats har moderna köksfläktar satts in av medlemmarna själva och således inte bytts ut, men justerats om för balans i ventilationen.
- Ny matta har lagts in och målarfärg har köpts in åt en av lokalhyresgästerna. Målning har utförts av hyresgästen själv – dock inte inläggning av matta, som har lagts in av en mattläggare.

Planerat underhåll 2023

- Nytt cykelställ under våren.
- Vi avser att byta stamventiler och kommer att begära in offerter. Vi kommer också att byta termostater i de lägenheter som inte har fått sina gamla utbytta.
- Vi har uppdragit åt Gårdsservice i Mora AB att köpa in nya gjutjärnskassetter med nätgaller till alla fyra dagvattenbrunnarna på gården.

Historik, underhåll

- 2007 Avloppsrenovering
- 2008-2009 Fasadrenovering etapp 1
- 2011 Ventilationsförbättringar i lokalerna
- 2012 Fasadrenovering etapp 2
- 2015 Mora Stadsnät
- 2016 Byte av lägenhetsdörrar, tilläggsisolering av vindsutrymmen
- 2017 Byte av fönster
- 2020 Lagt om tak och bytt ytskikt från tegel till bandtäck plåt, installerat solpanel.
- 2020 Byggt nya stuprör och lagt nya dagvattenledningar under mark.
- 2020-2021 Inglasning av balkonger där storleken för de flesta har blivit större.
- 2021 Markarbeten tagit bort asfaltsytor och staket för att få större gräsytor

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 661	2 502	2 278	2 169	2 171
Resultat efter finansiella poster tkr	-334	-158	-197	105	26
Avgiftsnivå kr/kvm	535	535	535	535	535
Lån kr/kvm*	4654	4769	4634	2156	2210
Soliditet %	2%	4%	4%	11%	10%
Likviditet i %	117%	135%	81%	335%	279%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,69%	1,63%	1,62%	0,95%	2,10%

*boyta tillsammans med lokalyta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	374 175	17 996	487 580	-157 893
Avsättning yttre fond 2021		100 000	-100 000	
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-157 893	157 893
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-217 996	217 996	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000	
Årets resultat				-333 637
Belopp vid årets slut	374 175	0	347 682	-333 637

Resultatdisposition

Balanserat resultat	329 686
Avsatt till UH-fonden 2021	- 100 000
Disponerat ur UH-fonden	217 996
Avsatt till UH-fonden	- 100 000
Årets resultat	- 333 637
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	14 045

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	14 045
-------------------------	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -215 641 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 661 271	2 502 004
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	8 351	0
Summa rörelseintäkter		2 669 622	2 502 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 558 231	-1 435 077
Planerat underhåll	Not 5	-464 018	-359 668
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-81 414	-75 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-584 704	-470 562
Summa rörelsekostnader		-2 688 366	-2 341 072
Rörelseresultat		-18 744	160 933
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 005	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-316 899	-318 826
Summa finansiella poster		-314 893	-318 826
Årets resultat		-333 637	-157 893
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		217 996	208 365
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		117 996	108 365
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-215 641	-49 528

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	17 800 032	18 352 095
Mark	Not 11	513 000	513 000
Inventarier	Not 12	65 267	97 907
Summa anläggningstillgångar		<u>18 378 299</u>	<u>18 963 002</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	30	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		777 264	187 128
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	30 584	847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>52 966</u>	<u>53 860</u>
		860 844	241 835
Kassa och bank	Not 15	58 650	792 341
Summa omsättningstillgångar		<u>919 494</u>	<u>1 034 176</u>
Summa tillgångar		<u>19 297 793</u>	<u>19 997 178</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		374 175	374 175
Underhållsfond		0	17 996
		<u>374 175</u>	<u>392 171</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		347 682	487 580
Årets resultat		-333 637	-157 893
		<u>14 045</u>	<u>329 686</u>
Summa eget kapital		<u>388 220</u>	<u>721 857</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	11 661 350	15 006 650
		<u>11 661 350</u>	<u>15 006 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	6 736 349	3 845 132
Leverantörsskulder		7 261	14 756
Aktuell skatteskuld		14 053	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	50 146	21 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	440 414	387 665
		<u>7 248 223</u>	<u>4 268 671</u>
Summa skulder		<u>18 909 573</u>	<u>19 275 321</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 297 793</u>	<u>19 997 178</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-333 637	-157 893
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	584 704	470 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>251 067</u>	<u>312 669</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 873	55 906
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	88 334	-1 155 934
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>310 528</u>	<u>-787 359</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-309 206
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-309 206</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-454 083	536 156
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-454 083</u>	<u>536 156</u>
Årets kassaflöde	-143 555	-560 409
Likvida medel vid årets början	979 469	1 539 878
Likvida medel vid årets slut	835 914	979 469

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,14 %

Installation Solceller 6,67 %

Installation Stadsnät/fiber 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 640 820	1 640 820
Hyror	754 804	644 876
Balkongavgift	205 680	205 680
Försäljning El	47 094	
Övriga intäkter	12 873	10 628
	2 661 271	2 502 004
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 351	0
	8 351	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	142 279	246 664
Reparationer	176 266	127 000
El	101 293	51 997
Uppvärmning	613 740	620 004
Vatten	126 095	114 751
Sophämtning	100 980	86 104
Övriga avgifter	99 834	94 947
Återföring reservering	0	-76 224
Förvaltningskostnader	99 185	85 065
Fastighetsavgift	89 370	74 696
Övriga driftskostnader	9 191	10 074
	1 558 231	1 435 077
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll bostader	102 301	0
Underhåll installationer	0	77 006
Underhåll huskropp utvändigt	0	46 474
Underhåll enligt plan	361 716	236 188
	464 018	359 668
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 500	57 500
Vicevärdarvode	30 000	0
Sociala kostnader	15 914	18 065
	81 414	75 565
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
	0	200
	81 414	75 765
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	552 064	437 922
Stadsnät/Fiber	32 640	32 640
	584 704	470 562
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 819	0
Ränteintäkter skattekonto	46	0
Övriga finansiella intäkter	141	0
	2 005	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	315 478	302 953
Övriga finansiella kostnader	1 421	15 873
	316 899	318 826

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 824 905	16 607 337
Årets nyanskaffning	0	8 217 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 824 905	24 824 905
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 472 810	-6 034 888
Årets avskrivningar	-552 064	-437 922
Utgående avskrivningar	-7 024 874	-6 472 810
Bokfört värde	17 800 032	18 352 095
Taxeringsvärde för Stranden 13:6 i Mora. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 800 000	12 600 000
Byggnad - lokaler	2 104 000	1 622 000
	17 904 000	14 222 000
Mark - bostäder hyreshus	3 850 000	3 272 000
Mark - lokaler	938 000	1 086 000
	4 788 000	4 358 000
Taxeringsvärde totalt	22 692 000	18 580 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	513 000	513 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	513 000	513 000
Bokfört värde	513 000	513 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	326 375	326 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 375	326 375
Ingående avskrivningar	-228 468	-195 828
Årets avskrivningar	-32 640	-32 640
Utgående avskrivningar	-261 108	-228 468
Bokfört värde	65 267	97 907

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	30	0			
	30	0			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	613			
Skattekonto	30 584	234			
	30 584	847			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	58 650	792 341			
	58 650	792 341			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	374 175	17 996	487 580	-157 893	
Avsättning yttre fond 2021		100 000	-100 000		
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-157 893	157 893	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-217 996	217 996		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000		
Årets resultat				-333 637	
Belopp vid årets slut	374 175	0	347 682	-333 637	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	48938	1,40%	2025-04-30	1 140 000	24 000
Stadshypotek AB	60649	1,40%	2025-06-30	1 910 000	40 000
Stadshypotek AB	62891	1,40%	2025-07-30	1 910 000	40 000
Stadshypotek AB	78994	1,40%	2025-09-30	2 784 000	58 000
Stadshypotek AB	186143	3,90%	2023-06-16	3 391 049	127 044
Stadshypotek AB	938904	1,96%	2023-10-30	3 071 100	70 600
Stadshypotek AB	988832	1,81%	2024-06-30	1 585 300	37 200
Stadshypotek AB	988853	1,81%	2024-07-30	2 606 250	75 000
				18 397 699	471 844
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 661 350	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					16 038 479
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 193 000	19 193 000
Summa ställda säkerheter				19 193 000	19 193 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				274 200	344 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 462 149	3 500 332
				6 736 349	3 845 132
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 913	9 268
Källskatt				23 050	11 850
Mervärdesskatt				11 183	0
				50 146	21 118
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				230 643	187 128
Upplupna räntekostnader				41 113	40 752
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				168 658	159 785
				440 414	387 665

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

Mora, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Margareta Kjellin

.....
Tommy Nyström

.....
Titti Detlofsson

.....
Mattias Mörk

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Pär Sterner

Av stämman vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Fridhem **Organisationsnummer 784400-0245**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fridhem för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot bostadsrättsföreningen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten på annat sätt handlat i strid med lagar och regler.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning vid bokslutstillfället och av dess finansiella resultat för året.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen.

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

Mora 24 mars 2023



Pär Stärner

revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Fridhem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA KJELLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 13:06:26



MATTIAS MÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:25:27



TITTI DETLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:34:02



TOMMY NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 14:21:00



PÄR STÄRNER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:03:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

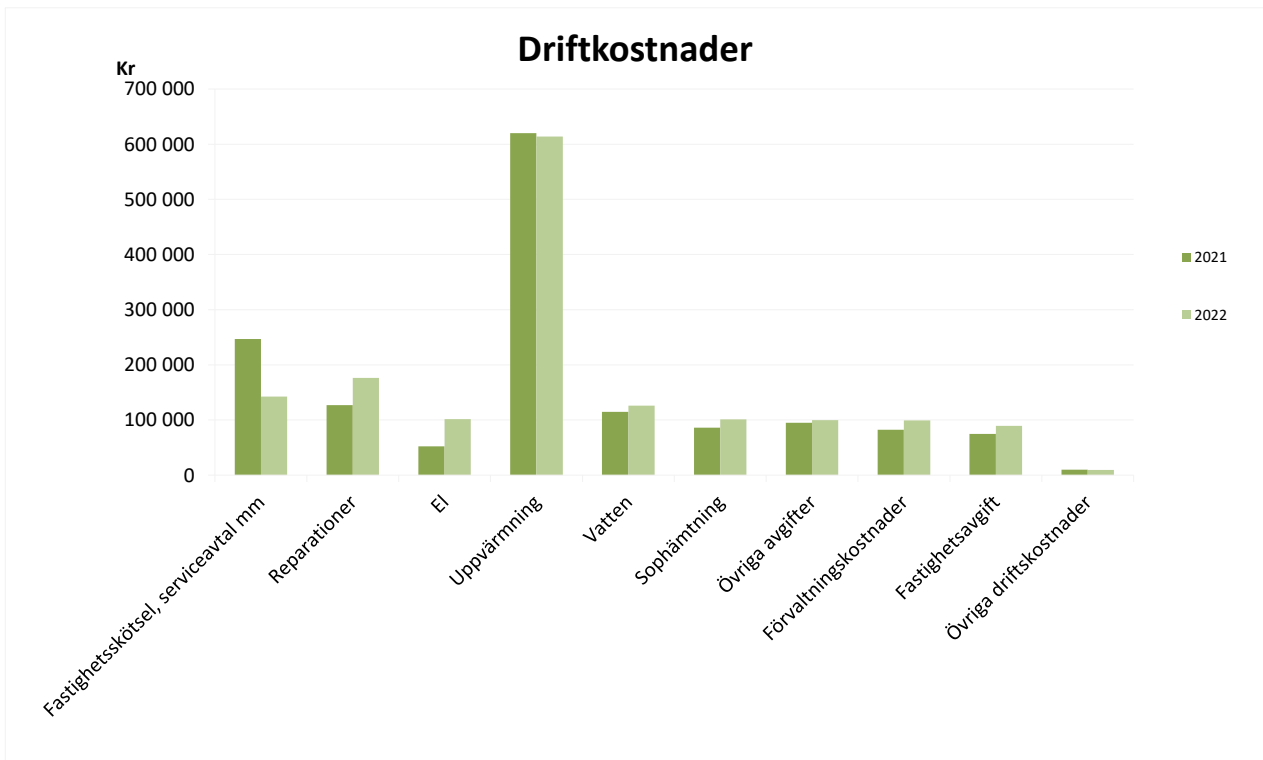
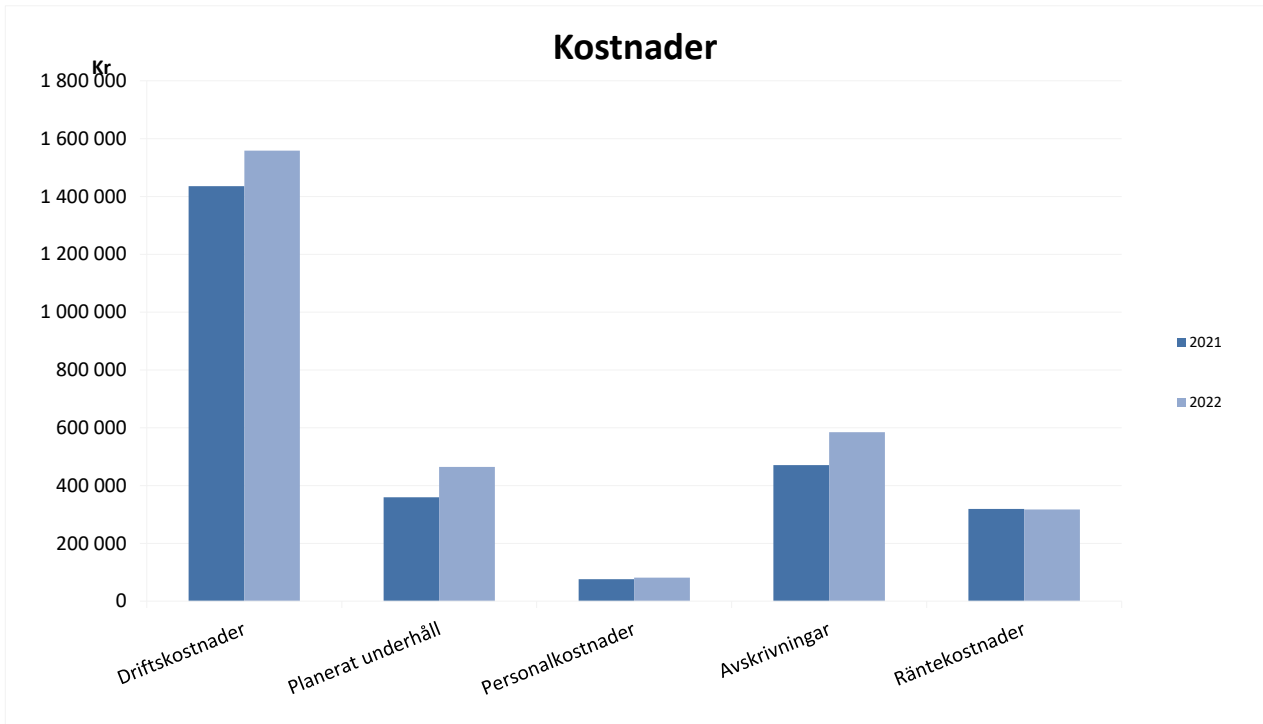
Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Fridhem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PÄR STÄRNER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:04:33







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Fridhem



119

KR/KVM

SPARANDE



4654

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



213

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



535

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 119 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4654 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 11%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 213 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 535 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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