



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 100 kr/kvm	 Investeringsbehov 218 kr/kvm	 Skuldsättning 1 110 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 297 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 652 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Fridtuna i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
100 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
218 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 110 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
297 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
652 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fridtuna i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköpings kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stora Fridtuna 1 & 4	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	p-platser	0
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8509
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	395
Totalt 217 objekt		8904

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rokv, 38 st 1 rok, 98 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Törning	Ordförande	2022-12-06
Annika Rydberg	Ledamot	2022-12-06
Anne Marie Dahlgren	Ledamot	2022-12-06
Lily Grey	Ledamot	2021-12-08
Ulf Jacobsson	Ledamot	2021-12-08
Claudia Marin	Ledamot utsedd av HSB	2023-01-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Törning, Annika Rydberg, Lily Grey, Ulf Jacobsson.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annika Rydberg, Anne Marie Dahlgren, Ulf Jacobsson, Magnus Törning.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Robert Swartz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Pettersson (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Ulf Lundblad fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-10-01 är registrerad.

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 2023-05-04.

Föreningen ansökte om elstöd och erhöll 153 000 kr.

Extra stämma hölls 230913 som behandlade frågan om att anta HSB:s normalstadgar 2023 och även behandlat frågan om att investera i solceller.

Styrskåp med effektbegränsning och undertrycksavgasare

Kollektivt bostadsrättstillägg

Målning av källarfönster och dörrar

Beställt staketarbeten

Utredning och åtgärder av översvämningar

Solcellsutredning och utskick av offertförfrågningar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021-2022	OVK besiktning, spolning av alla avloppsstammar, energideklaration, målning av entrédörrar, renovering och målning av källartrappor och räcken, utredning energioptimering. Offertförfrågan solceller och målning av socklar, källarfönster och smidesstaket.
2020-2021	Byte av värmekulvertar mellan husen på Wadströmsgatan 16-18. Målning av alla ytterdörrar till trapphusen, plantering av nya växter utanför Wadströmsgatan 14 C, byte av tvättutrustning i en tvättstuga samt en luftavfuktare.
2019-2020	Bytt belysning till rörelsesensorer i samtliga hus
2018-2019	Inköp av nya sopkassuner
2016-2017	Byte av samtliga yttertak
2016	Relining
2015	OVK-besiktning. Renovering av torkrum och relax.
2014	Tilläggsisolering av tak och vind. Målning av samtliga källarfönster.
2013	Belysningsarbete i trapphus och källargångar
2012	Byte av 2 st undercentraler och styrutrustning
2011	Renovering av källartrappor, utbyte av undercentraler och iordningsställande av gymlokal
2010	Iordningställande av förråd med troaxnät i källare. Uppsättning av skärmtak.
2009	Byte av 2 st läckande kulvertar och iordningställande av föreningslokal.
2007	Iordningställande av övernattningsrum.
2007	Uppställning av 10 st miljöskåp och byte av låssystem.
2004	Ommålning av trapphus.
Förnyelsen under 2000-talet består av	Totalrenovering av tvättstugor samt utökning av antal maskiner.
I mitten av 1990-talet	gjordes en genomgripande renovering av fastigheterna. • Byte av VA- och el-ledningar, renovering av kök och badrum. • Renovering av fasader samt utbyte av fönster och balkonger, nya lägenhetsdörrar. • Grundförstärkning av hus A, Wadströmsgatan 2-4

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

Årtal	Ändamål
2024	Målningsarbeten: staket, spritputs, tvättstugor Byte cirkulationspump för vatten
2025	Lagning av delar asfaltskytor Målningsarbeten i källare Renoveringsarbeten bastu och duschrum Utbyte av tvättmaskin 1st
2026	Byte av låssystem Byte av styrenhet för fjärrvärme
2027	Stamspolning Utbyte av tvättmaskin 2st
2028	Godkänd OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	100	145	121	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 110	1 144	1 179	1 213	1 240
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	297	259	236	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	553	521	475	448	460
Årsavgifter, kr/kvm	652	605	580	580	576
Totala intäkter, kr/kvm	670	643	605	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 733	5 568	5 316	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-223	79	58	326	602
Soliditet, %	46	47	46	45	44

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018/2019 och 2019/2020.

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	318 180	0	0	318 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 138 688	0	-374 050	4 764 638
S:a bundet eget kapital, kr	5 456 868	0	-374 050	5 082 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 370 175	78 579	374 050	4 822 804
Årets resultat, kr	78 579	-78 579	-222 922	-222 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 448 754	0	151 128	4 599 882
S:a eget kapital, kr	9 905 622	0	-222 922	9 682 700

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 533 050 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	4 448 754
Årets resultat, kr	-222 922
Reservation till underhållsfond, kr	-159 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	533 050
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 599 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 599 882

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 732 590	5 567 520
Övriga rörelseintäkter	3	230 471	157 716
Summa rörelseintäkter		5 963 061	5 725 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 288 750	-3 721 873
Övriga externa kostnader	5	-421 801	-431 134
Underhåll enligt plan	6	-533 050	-633 849
Personalkostnader och arvoden	7	-209 212	-198 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-576 073	-576 073
Summa rörelsekostnader		-6 028 886	-5 561 371
Rörelseresultat		-65 825	163 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 856	12 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 953	-97 393
Summa finansiella poster		-157 097	-85 286
Resultat efter finansiella poster		-222 922	78 579
Årets resultat		-222 922	78 579
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-222 922	78 579
Reservering till fond yttre underhåll		-159 000	-137 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		533 050	633 849
Överskott		151 128	575 428

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 225 989	16 802 062
Summa materiella anläggningstillgångar		16 225 989	16 802 062
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 226 489	16 802 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 473	3 274
Övriga fordringar		171 366	19 693
Avräkningskonto HSB Östra		1 546 867	1 636 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 563	124 957
Summa kortfristiga fordringar		1 856 268	1 784 056
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 750 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 750 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		4 606 268	4 284 056
SUMMA TILLGÅNGAR		20 832 758	21 086 618

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		318 180	318 180
Fond för yttre underhåll		4 764 638	5 138 688
Summa bundet eget kapital		5 082 818	5 456 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 822 804	4 370 175
Årets resultat		-222 922	78 579
Summa fritt eget kapital		4 599 882	4 448 754
Summa eget kapital		9 682 700	9 905 622
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 222 919	5 991 611
Summa långfristiga skulder		4 222 919	5 991 611
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	5 658 674	4 197 094
Leverantörsskulder		314 466	128 664
Aktuella skatteskulder		30 515	22 496
Övriga skulder	13	137 872	148 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	785 611	693 055
Summa kortfristiga skulder		6 927 138	5 189 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 832 758	21 086 618

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-222 922	78 579
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	576 073	576 073
Kassaflöde från löpande verksamhet	353 151	654 652
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 478	-11 011
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	276 173	138 387
Kassaflöde från löpande verksamhet	467 846	782 028
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-307 112	-307 112
Årets kassaflöde	160 734	474 916
Likvida medel vid årets början	4 136 133	3 661 216
Likvida medel vid årets slut	4 296 867	4 136 132

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 1,6 %

Markanläggning 20 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	5 548 340	5 384 370
Hyror	182 250	181 180
Hysesbortfall	-4 800	-4 780
Intäkter konsumtionsavgift	6 800	6 750
Summa nettoomsättning	5 732 590	5 567 520

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	14 690	4 836
Överlåtelseavgift	15 021	16 714
Pantförskrivningsavgift	7 497	15 785
Bonus	33 492	35 672
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	159 771	25 897
Ersättning från försäkringsbolag	0	58 812
Övriga rörelseintäkter	230 471	157 716

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	279 668	170 872
Elavgifter	842 465	521 835
Uppvärmningsavgifter	1 479 369	1 423 611
Vatten och avlopp	325 425	361 869
Sophämtning	125 044	116 267
Övrig renhållning	3 350	840
Försäkringar	75 209	68 877
Kabel-tv	398 399	310 278
Snörenhållning	89 614	59 722
Fastighetsskötsel	406 914	431 328
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	263 294	252 374
Övriga kostnader	0	4 000
Summa driftskostnader	4 288 750	3 721 873
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	15 250	15 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	266 805	253 679
Övriga förvaltningskostnader	24 590	21 901
Konsultarvoden	36 950	45 213
Medlemsavgift HSB	52 491	56 240
Möteskostnader	2 173	1 500
Överlåtelseavgift	22 518	32 499
Juridisk konsult	881	4 638
Inkasso	142	90
Summa övriga externa kostnader	421 801	431 134
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	533 050	633 849
Summa underhåll enligt plan	533 050	633 849
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	91 075	88 170
Arvode vicevärd	69 468	69 468
Arvode föreningsvald revisor	1 575	973
Sociala avgifter	47 094	39 832
Summa personalkostnader och arvoden	209 212	198 443

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 342 271	35 342 271
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	175 031	175 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 617 302	35 617 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 815 240	-18 239 168
Avskrivningar på byggnader	-541 067	-541 067
Årets avskrivningar på markanläggningar	-35 006	-35 006
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 391 313	-18 815 241
Utgående redovisat värde	16 225 989	16 802 062
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 020 000	1 020 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	521 000	521 000
Totalt taxeringsvärde	135 541 000	135 541 000
Fastighetsbeteckning: Stora Fridtuna 1 och 4		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	2 750 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar	2 750 000	2 500 000

11 Skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	1,77	2023-03-30	0	691 250
Stadshypotek	3,99	2025-03-30	626 250	0
Stadshypotek	1,99	2025-03-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,52	2023-12-30	1 470 023	1 485 255
Stadshypotek	0,82	2026-09-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	0,947	2023-03-02	0	977 500
Stadshypotek	4,255	2024-03-04	967 500	0
Stadshypotek	0,947	2023-03-02	0	698 484
Stadshypotek	4,255	2024-03-04	578 484	0
Stadshypotek	2,5	2027-03-30	577 591	583 563
Stadshypotek	1,81	2024-03-30	1 443 997	1 458 921
Stadshypotek	1,273	2023-03-30	0	1 073 682
Stadshypotek	4,45	2024-03-28	1 062 698	0
Stadshypotek	1,27	2023-03-30	0	720 050
Stadshypotek	3,99	2025-03-30	655 050	0
			9 881 593	10 188 705

Nästa års amortering beräknas uppgå till	307 112	307 112
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	5 351 562	3 889 982
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 222 919	5 991 611

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 228 448	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	8 346 033	

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	17 652 400	17 652 400
Summa ställda säkerheter	17 652 400	17 652 400

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	307 112	307 112
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	5 351 562	3 889 982
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 658 674	4 197 094

13 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
-------------------	------------	------------

Personalens källskatt	1 736	1 736
Lagstadgade sociala avgifter	591	591
Övriga kortfristiga skulder	0	2 327
Medlemmars reparationsfond/inre fond	135 545	143 422
Summa övriga kortfristiga skulder	137 872	148 076

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	143 422	150 704
Uttag under året	-7 877	-7 282
Utgående värde	135 545	143 422

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	92 650	87 381
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	43 156	26 000
Upplupna räntekostnader	41 783	19 767
Förutbetalda hyror och avgifter	449 799	423 001
Förutbetalda hyresintäkter	18 934	18 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 289	117 972
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	785 611	693 055

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Magnus Törning

Lily Grey

Anne Marie Dahlgren

Ulf Jacobsson

Claudia Marin

Annika Rydberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Robert Swartz
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridtuna i Norrköping, org.nr. 725000-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridtuna i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 augusti 2023 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 Fridtuna i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Swartz
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Fridtuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS TÖRNING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 06:57:33



ANNE MARIE DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 10:18:29



ANNIKA RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-11 kl. 19:32:09



CLAUDIA MARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 07:42:51



ULF JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 06:47:53



LILY GREY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 07:17:43



ROBERT SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 15:58:22



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 15:12:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Fridtuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 11:04:52



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 15:12:25



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.