



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Freja i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Freja i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2960 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tor 4		1964

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner / Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 627
32	p-platser med motorvärmare	0
10	p-platser utan motorvärmare	0
14	garageplatser	210
5	gästparkeringar genom Drakstadens parkering AB	0
<b>Totalt 128 objekt</b>		<b>4 837</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 51 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inge Widen	Ordförande
Anna Vestala	Ledamot
Ove Lundberg	Ledamot
Riitta Nilsson	Ledamot
Ingrid Engström	Ledamot
Lina Wibron	Ledamot
Martin Larsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Riitta Nilsson, Ove Lundberg och Ingrid Engström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inge Widen, Ove Lundberg, Ingrid Engström och Lina Wibron.

Revisorer har varit: Thomas Almqvist med Marianne Hådén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Leif Söderström (sammankallande) och Jennie Laurin, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 1 (av 2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 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 2023-06-07.

## De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Sedan föreningen bildades år 1964 så finns större åtgärder dokumenterade på vår externa internethemsida HSB brf. Freja. Länk: <https://www.hsb.se/sodra-norrland/brf/freja/om-brf-freja/historik-over-hsb-brf-freja/>

Årtal	Ändamål
2019	Nyplantering av växter runt fastigheten Radonmätning och kartläggning för åtgärder Byte till energisnåla belysningar och med rörelsedetektorer i trapphus och suterrängvåning samt tvättstugorna
2020	Obligatoriska ventilationskontroll (OVK) Radonmätning . Åtgärder utifrån konsultarbetad handlingsplan år 2021 Energiinventering av fastigheten Målning trapphusen A -- H Byte av ett kylaggregat i matkällaren Byte av 2 st. cirkulationspumpar. (Värme.)
2021	Påbörjat energi- och klimatprojektet med: Tak underhåll tidigareläggs i Underhållsplan från år 2024 till 2021 med Byte av Stuprör och hängrännor samt ny takpapp och plåtarbeten Energiåtgärder efter energikartläggningen: Mekanisk frånluftsanläggning med värmeåtervinning, som påverkar halten av radongaser i lägenheterna positivt påbörjas på hösten 2021
2022	brf. Freja har ett energi- och klimatprojekt vilket inneburet att vi bytt taksikt och hängrännor/stuprör samt gått från självdragsventilation till mekaniska frånluftsfläktar med luftvärmepump för återvinning som komplement till fjärrvärmens. Påbörjat Installation av solpaneler på taket för att producera egen el för eget behov i föreningen samt försäljning av överskottsel. Installation av frånluftsdon för ventilation samt installerat godkända spisfläktar i vissa lägenheter så att det går att reglera frånluftsflödet
2023	brf. Freja slutfört ett energi- och klimatprojekt som påbörjades 2022. Projektet har resulterat i att vi gått från självdragsventilation till en ventilation med mekaniska frånluftsfläktar. En luftvärmepump har installerats för återvinning. Detta som ett komplement till den befintliga fjärrvärmens. Installation och justering av frånluftsdon för ventilation i samtliga lägenheter. Säkerställt att samtliga lägenheter har godkända spisfläktar (Alliance eller kolfilter) I vissa lägenheter som ej hade godkända spisfläktar samt i några övriga lägenheter där de boende så önskade har nya Alliance köksfläktar installerats. Installationerna av spisfläktar/frånluftsdon gör det möjligt att i respektive lägenhet ställa in rätt luftflödesnivå. Installerade solcellspaneler togs i bruk under mars månad. Under året har 38 MWh producerats via dessa paneler. Elöverskott har sålts vidare. Installation av 8 st. laddstationer för El- och hybridbilar på nedre parkeringsplan. Ny- och omplanterat växter på tomten samt större röjning och gallring av Skogsparken. Stadgeändringar som följer den nya bostadsrättslagen gällande framförallt underhållsansvar och andrahandsuthyrning- Brandskyddsinformation i samband med Adventskaffe för föreningens medlemmar.

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

Årtal	Ändamål
2024	Relining av avloppshuvudledningen i Suterrängvåningen Byte av 2 st. tvättmaskiner i tvättstuga 1 Byte av 2 st. torktumlare i Tvättstuga 1 och 2
2025	Målning och golvytskiktsbyte hela Suterrängvåningen samt Tvättstugorna och mangelrum Restaurering av Hobbyrummets golv, väggar och tak Asfaltering Norra sidan av fastigheten inkl. vändplan (980m2 ) samt justering av dagvattenbrunnars trummor/ledningar och kantsten Byte av akustikplattor i Suterrängvåningen
2026	Omläggning av grusparkeringarna (1 375 m2) Byte av Motorvärmarruttag
2027	Byte av 2 st. tvättmaskiner tvättstuga 2 Byte Låssystem Cylindrar Marmorrockadfasad byte 25%
2028	Byte Balkongerna med inglasning komplett Byte av 2 st. tvättmaskiner Byte cirkulationspump samt byte av 2 st. värmeväxlare Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) besiktning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	297	230	232	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 432	3 778	3 970	2 281	2 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 588	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	3	0
Energikostnad, kr/kvm	172	163	162	151	0
Årsavgifter, kr/kvm	873	767	756	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	866	871	861	830	0
Nettoomsättning, tkr	4 189	4 032	3 983	3 842	3 844
Resultat efter finansiella poster, tkr	236	670	471	190	226
Soliditet, %	31	29	26	36	35

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	283 940	0	0	283 940
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 690 451	0	-9 750	4 680 701
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 974 391</b>	<b>0</b>	<b>-9 750</b>	<b>4 964 641</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 951 393	670 151	9 750	2 631 294
Årets resultat, kr	670 151	-670 151	236 267	236 267
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 621 544</b>	<b>0</b>	<b>246 017</b>	<b>2 867 561</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 595 935</b>	<b>0</b>	<b>236 267</b>	<b>7 832 202</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 133 750 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	2 621 544
Årets resultat, kr	236 267
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	133 750
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 867 561</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 867 561</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 189 410	4 032 107
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 189 410</b>	<b>4 032 107</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 273 467	-1 978 110
Underhåll enligt plan	Not 4	-133 750	-42 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 801	-298 936
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-150 416	-146 975
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-664 391	-660 843
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-143 498	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 724 323</b>	<b>-3 127 363</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>465 087</b>	<b>904 744</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 612	7 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 132	-241 728
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-228 820</b>	<b>-234 592</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>236 267</b>	<b>670 151</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 293 604	16 009 543
Pågående nyanläggningar	Not 11	39 866	7 589 967
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 333 470</u>	<u>23 599 510</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>23 333 470</b></u>	<u><b>23 599 510</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 207
Kundfordringar		10 400	1 656
Avräkningskonto HSB		981 256	821 029
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	121 043	45 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	318 135	295 674
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 430 834</u>	<u>1 168 557</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	785 056	1 055 687
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>785 056</u>	<u>1 055 687</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 215 890</b></u>	<u><b>2 224 243</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>25 549 359</b></u>	<u><b>25 823 753</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		283 940	283 940
Fond för yttre underhåll		4 680 701	4 690 451
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 964 641</u>	<u>4 974 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 631 294	1 951 393
Årets resultat		236 267	670 151
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 867 562</u>	<u>2 621 544</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>7 832 203</b></u>	<u><b>7 595 935</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 994 567	14 692 040
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 994 567</u>	<u>14 692 040</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 608 000	2 788 527
Medlemmarnas inre fond	Not 16	51 125	61 432
Leverantörsskulder		511 407	225 273
Aktuell skatteskuld	Not 17	10 467	5 777
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	8 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	541 591	446 640
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 722 590</u>	<u>3 535 779</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>17 717 157</b></u>	<u><b>18 227 818</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>25 549 359</b></u>	<u><b>25 823 753</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	465 087	904 744
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	664 391	660 843
Övriga poster	143 498	0
	<u>1 272 976</u>	<u>1 565 587</u>
Erhållen ränta	29 612	7 136
Erlagd ränta	-254 726	-242 487
Övriga poster	-300	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 047 563</u>	<u>1 330 236</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 050	-43 428
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	363 932	-1 094 373
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 309 445</b></u>	<u><b>192 434</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-541 849	-2 724 858
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-541 849</b></u>	<u><b>-2 724 858</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-878 000	-878 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-878 000</b></u>	<u><b>-878 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-110 404</b>	<b>-3 410 423</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 876 716	5 287 139
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 766 311</u>	<u>1 876 716</u>
	<b>-110 404</b>	<b>-3 410 423</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 834 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	3 726 348	3 549 048
Hysesintäkt garage och bilplatser	130 200	109 579
Konsumtionsavgift el	136 179	147 767
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	176 076	176 076
Försäljning egenproducerad el	2 053	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 589	12 782
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 965	36 855
	<b>4 189 410</b>	<b>4 032 107</b>
*I årsavgiften ingår värme och vatten		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-248 268	-163 758
El	-314 706	-240 192
Uppvärmning	-309 529	-321 967
Vatten	-207 428	-192 773
Renhållning	-92 075	-124 824
TV, bredband, iptelefoni	-185 686	-184 944
Obligatoriska besiktningar	-51 156	-8 590
Serviceavtal	-99 861	-35 095
Förvaltningskostnader	-551 488	-473 384
Försäkringar	-82 581	-66 082
Fastighetsskatt	-111 953	-107 263
Övriga driftskostnader	-18 736	-59 238
	<b>-2 273 467</b>	<b>-1 978 110</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer, ny elcentral	-133 750	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-42 500
	<b>-133 750</b>	<b>-42 500</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 250	-25 875
Övriga förvaltningskostnader	-247 199	-223 675
Kostnader överlåtelse och panter	-9 189	-12 779
Föreningsverksamhet	-8 007	-3 560
Kontorsutrustning och -material	-597	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-2 141
Konsulter	-9 520	0
Förbrukningsinventarier	-40 639	-364
Medlemsavgifter HSB	-27 800	-28 100
Arrende, hyra, leasing	-2 601	-2 442
	<b>-358 801</b>	<b>-298 936</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-123 240	-121 035
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-22 176	-20 940
	<u>-150 416</u>	<u>-146 975</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-524 805	-496 780
Markanläggningar	-139 586	-164 063
	<u>-664 391</u>	<u>-660 843</u>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, ventilation	-72 613	0
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, värmepump	-70 885	0
	<u>-143 498</u>	<u>0</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-300	0
	<u>-300</u>	<u>0</u>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 039 744	24 039 744
Årets försäljning, utrangering värmepump och ventilation	-209 600	0
Årets investering byggnader, se not 11	7 909 194	0
Ingående anskaffningsvärde mark	218 500	218 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 021 265	3 021 265
Årets investering markanläggning, 8 st laddstolpar	182 756	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 161 859</b>	<b>27 279 509</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-10 021 711	-9 524 931
Årets försäljning, utrangering byggnad	66 102	0
Årets avskrivningar byggnader	-524 805	-496 780
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 248 255	-1 084 191
Årets avskrivningar markanläggningar	-139 586	-164 063
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 868 255</b>	<b>-11 269 966</b>

**Utgående redovisat värde****23 293 604**      **16 009 543**

Redovisade värden byggnader	21 258 924	14 018 033
Redovisade värden mark	218 500	218 500
Redovisade värden markanläggningar	1 816 180	1 773 010

**Fastighetsbeteckning: TOR 4**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1964	38 000 000	12 800 000	50 800 000	50 800 000
Lokaler	1964	171 000	378 000	549 000	549 000
		<b>38 171 000</b>	<b>13 178 000</b>	<b>51 349 000</b>	<b>51 349 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 879 000	18 879 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 879 000</b>	<b>18 879 000</b>

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	7 589 967	4 865 110
Årets Investering energiprojekt	459 303	2 718 533
Årets investering relining	39 866	0
Årets investering laddstolpar	176 431	6 325
Omklassificering till underhåll, ny elcentral	-133 750	0
Omklassificering till Byggnader och mark, laddstolpar	-182 756	0
Omklassificering till Byggnader och mark, mekanisk frånluft	-3 138 451	0
Omklassificering till Byggnader och mark, Värmepump	-2 299 002	0
Omklassificering till Byggnader och mark, solpaneler	-1 393 794	0
Omklassificering till Byggnader och mark, köksfläktar	-402 000	0
Omklassificering till Byggnader och mark, ventilationsdon	-675 947	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>39 866</b>	<b>7 589 967</b>

Pågående nyanläggningar avser relining av bottenstammar. Planeras vara klart 2024 till en total utgift av 1,8 Mkr.

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	47 848	45 991		
Övriga kortfristiga fordringar	73 195	0		
	<b>121 043</b>	<b>45 991</b>		
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetald försäkring	96 900	80 080		
Förutbetald kabel-TV och bredband	44 582	45 344		
Förutbetald administration	152 046	152 217		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 607	18 033		
	<b>318 135</b>	<b>295 674</b>		
<b>Not 14 BANK</b>				
SBAB	785 056	1 055 687		
	<b>785 056</b>	<b>1 055 687</b>		
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Nästa års</b>		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Stadshypotek	1,02%	2026-04-30	740 000	120 000
Stadshypotek	0,96%	2026-06-30	7 625 000	350 000
Stadshypotek	1,49%	2031-09-01	4 395 040	100 000
Stadshypotek	3,96%	2028-06-01	1 130 000	60 000
Stadshypotek	4,25%	2027-07-30	780 527	46 000
Stadshypotek	2,80%	2024-12-01	1 932 000	202 000
			<b>16 602 567</b>	<b>878 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>13 994 567</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				676 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 932 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 608 000</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 512 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				12 212 567
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	61 432	77 580		
Uttag	-10 307	-16 148		
	<b>51 125</b>	<b>61 432</b>		
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld	10 467	5 777		
	<b>10 467</b>	<b>5 777</b>		
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Mervärdeskatt	0	2 473		
Övriga kortfristiga skulder	0	5 656		
	<b>0</b>	<b>8 129</b>		

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	102 172	98 087
Upplupna räntekostnader	15 791	12 385
Upplupen revision	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	360 503	321 168
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 125	0
	<b>541 591</b>	<b>446 640</b>

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Föreningen har upptagit ett nytt lån på 2 Mkr i samband med reliningen.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna Vestala.....  
Inge Widen.....  
Ingrid Engström.....  
Lina Wibron.....  
Martin Larsson.....  
Ove Lundberg.....  
Riitta Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman  
Thomas Almquist

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Freja i Sundsvall, org.nr 789200-2960.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freja i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Freja i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Almqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Freja i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGE WIDEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:44:07



**MARTIN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 21:05:02



**LINA WIBRON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:45:15



**ANNA VESTALA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 09:02:39



**OVE LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 21:12:33



**INGRID ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 13:52:27



**RIITTA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 10:52:36



**THOMAS ALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:48:39



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 09:00:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Freja i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS ALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:51:23



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:56:46





# STYRELSEN FÖR Brf Freja i Sundsvall

Org. nr: 789200-2960

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 214 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b> 10 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 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 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	<b>Skuldsättning</b> 3432 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 4,1 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 172 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 873 kr/kvm	Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten	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.