



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Fridhem



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fridhem med säte i Mora org.nr. 784400-0245 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stranden 13:6	1963-01-01	1966

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	885
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 068
Totalt 49 objekt		3 953

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 6 st 2 rok, 29 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Kjellin	Ordförande
Tommy Nyström	Ledamot
Titti Detlofsson	Ledamot
Mattias Mörk	Ledamot
Jonna Harkén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Kjellin, Mattias Mörk samt suppleanten Jonna Harkén.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Kjellin och Titti Detlofsson.

Revisor har varit: Pär Sterner

Valberedning har varit: Föreningsstämman valde att välja styrelsens ledamöter som valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår vatten och värme.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 bandtäckt 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
2022	Köksfläktar köptes in och installerades i de lägenheter som hade gamla, de som hade nyare har justerats för balans i ventilationen. Nytt ventilationsaggregat köptes in och installerades i Christinas Salong som också fick en ny matta inlagd och målarfärg till väggarna. Målningsarbetet utförde de själva.
2023	Nytt cykelställ har köpts in. Fyra dagvattenbrunnar har köpts in och installerats på gården.

2024 Renoveringsarbeten har utförts i Röda Korsets gamla lokal. Anpassning till ny verksamhet kommer att utföras under våren. Byte av källarfönster i A-huset kommer att utföras under våren. Målning av sophus och dörrar till f d sopnedkast.

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

Byte av termostater i lägenheter som har gamla samt byte av stamventiler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	212	181	170	114	121
Skuldsättning, kr/kvm	4 549	4 654	4 769	4 633	2 156
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 861	5 997	6 145	5 970	2 778
Räntekänslighet, %	11	11	11	11	5
Energikostnad, kr/kvm	228	213	199	185	191
Årsavgifter, kr/kvm	615	602	602	568	535
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	69	74	76	76
Totala intäkter, kr/kvm	727	675	633	579	549
Nettoomsättning, tkr	2 859	2 661	2 502	2 278	2 169
Resultat efter finansiella poster, tkr	209	-334	-158	-197	105
Soliditet, %	3	2	4	4	11

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

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.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	374 175	0	0	374 175
Underhållsfond, kr	0	0	57 834	57 834
S:a bundet eget kapital, kr	374 175	0	57 834	432 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	347 682	-333 637	-57 834	-43 789
Årets resultat, kr	-333 637	333 637	209 367	209 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 045	0	151 533	165 578
S:a eget kapital, kr	388 220	0	209 367	597 587

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 166 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 045
Årets resultat, kr	209 367
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 166
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	165 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	165 578
------------------------------------	----------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 859 386	2 661 271
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	15 907	8 351
Summa rörelseintäkter		2 875 293	2 669 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 512 578	-1 558 231
Planerat underhåll	Not 5	-42 166	-464 018
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-130 966	-81 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-584 704	-584 704
Summa rörelsekostnader		-2 270 414	-2 688 366
Rörelseresultat		604 880	-18 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 431	2 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-414 944	-316 899
Summa finansiella poster		-395 513	-314 893
Årets resultat		209 367	-333 637
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		42 166	217 996
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-57 834	117 996
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		151 533	-215 641

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	17 247 968	17 800 032
Mark	Not 11	513 000	513 000
Inventarier	Not 12	32 627	65 267
		<u>17 793 595</u>	<u>18 378 299</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 793 595</u>	<u>18 378 299</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	30	30
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 072 462	777 264
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	26 497	30 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 058	52 966
		<u>1 155 047</u>	<u>860 844</u>
Kassa och bank	Not 15	112 025	58 650
Summa omsättningstillgångar		<u>1 267 072</u>	<u>919 494</u>
Summa tillgångar		<u>19 060 667</u>	<u>19 297 793</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		374 175	374 175
Underhållsfond		57 834	0
		<u>432 009</u>	<u>374 175</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 789	347 682
Årets resultat		209 367	-333 637
		<u>165 578</u>	<u>14 045</u>
Summa eget kapital		<u>597 587</u>	<u>388 220</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	10 404 400	11 661 350
		<u>10 404 400</u>	<u>11 661 350</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	7 575 955	6 736 349
Leverantörsskulder		11 515	7 261
Aktuell skatteskuld		14 053	14 053
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	44 876	50 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	412 281	440 414
		<u>8 058 680</u>	<u>7 248 223</u>
Summa skulder		<u>18 463 080</u>	<u>18 909 573</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 060 667</u>	<u>19 297 793</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	209 367	-333 637
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	584 704	584 704
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>794 071</u>	<u>251 067</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	995	-28 873
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-29 149	88 334
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>765 917</u>	<u>310 528</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-417 344	-454 083
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-417 344</u>	<u>-454 083</u>
Årets kassaflöde	348 573	-143 555
Likvida medel vid årets början	835 914	979 469
Likvida medel vid årets slut	1 184 487	835 914

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 %

Markanläggningar 6,67 %

Inventarier 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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 681 788	1 640 820
Hyror	938 576	754 804
Balkongavgift	205 680	205 680
Försäljning el	11 703	47 094
Övriga intäkter	21 640	12 873
	2 859 386	2 661 271
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	15 907	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 351
	15 907	8 351
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	190 924	142 279
Reparationer	31 505	176 266
El	82 290	101 293
Uppvärmning	695 714	613 740
Vatten	123 868	126 095
Sophämtning	104 191	100 980
Övriga avgifter	78 403	99 834
Förvaltningskostnader	89 926	99 185
Fastighetsavgift	89 370	89 370
Övriga driftskostnader	26 388	9 191
	1 512 578	1 558 231
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll bostader	0	102 301
Underhåll markytor	7 500	0
Underhåll enligt plan	34 666	361 716
	42 166	464 018
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 000	35 500
Vicevärdsarvode	30 000	30 000
Övriga arvoden	17 400	0
Sociala kostnader	25 566	15 914
	130 966	81 414
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	552 064	552 064
Stadnät/Fiber	32 640	32 640
	584 704	584 704
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	18 990	1 819
Ränteintäkter skattekonto	441	46
Övriga finansiella intäkter	0	141
	19 431	2 005
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	414 454	315 478
Räntekostnader kortfristiga skulder	37	0
Övriga finansiella kostnader	453	1 421
	414 944	316 899

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 10	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	24 824 905	24 824 905
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 824 905	24 824 905
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 024 874	-6 472 810
	Årets avskrivningar	-552 064	-552 064
	Utgående avskrivningar	-7 576 937	-7 024 874
	Bokfört värde	17 247 968	17 800 032
	Taxeringsvärde för Stranden 13:6 i Mora. Värdeår 1966.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	15 800 000	15 800 000
	Byggnad - lokaler	2 104 000	2 104 000
		17 904 000	17 904 000
	Mark - bostäder hyreshus	3 850 000	3 850 000
	Mark - lokaler	938 000	938 000
		4 788 000	4 788 000
	Taxeringsvärde totalt	22 692 000	22 692 000
Not 11	Mark		
	Ingående anskaffningsvärde	513 000	513 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421	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	-261 108	-228 468
	Årets avskrivningar	-32 640	-32 640
	Utgående avskrivningar	-293 748	-261 108
	Bokfört värde	32 627	65 267

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	30	30			
	30	30			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	26 497	30 584			
	26 497	30 584			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	112 025	58 650			
	112 025	58 650			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	374 175	0	347 682	-333 637	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-333 637	333 637	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-42 166	42 166		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000		
Årets resultat				209 367	
Belopp vid årets slut	374 175	57 834	-43 789	209 367	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Leksands Sparbank	8253636917	4,80%	2025-10-30	3 055 000	70 600
Stadshypotek AB	186143	4,75%	2024-06-18	3 264 005	127 044
Stadshypotek AB	48938	1,40%	2025-04-30	1 116 000	24 000
Stadshypotek AB	60649	1,40%	2025-06-30	1 870 000	40 000
Stadshypotek AB	62891	1,40%	2025-07-30	1 870 000	40 000
Stadshypotek AB	78994	1,40%	2025-09-30	2 726 000	58 000
Stadshypotek AB	988832	1,81%	2024-06-30	1 548 100	37 200
Stadshypotek AB	988853	1,81%	2024-07-30	2 531 250	75 000
				17 980 355	471 844
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 404 400	
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					15 621 135
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)				471 844	274 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 104 111	6 462 149
				7 575 955	6 736 349
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				12 396	15 913
Källskatt				19 080	23 050
Mervärdesskatt				13 400	11 183
				44 876	50 146
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				205 916	230 643
Upplupna räntekostnader				58 746	41 113
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				147 619	168 658
				412 281	440 414

Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Mora, 2024

Digitalt signerad av

.....
Margareta Kjellin

.....
Tommy Nyström

.....
Mattias Mörk

.....
Titti Detlofsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
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 2023. 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 april 2024



Pär Stärner

revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fridhem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA KJELLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:22:33



MATTIAS MÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 19:44:21



TITTI DETLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 19:43:29



TOMMY NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:50:11



PÄR STÄRNER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:37:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fridhem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

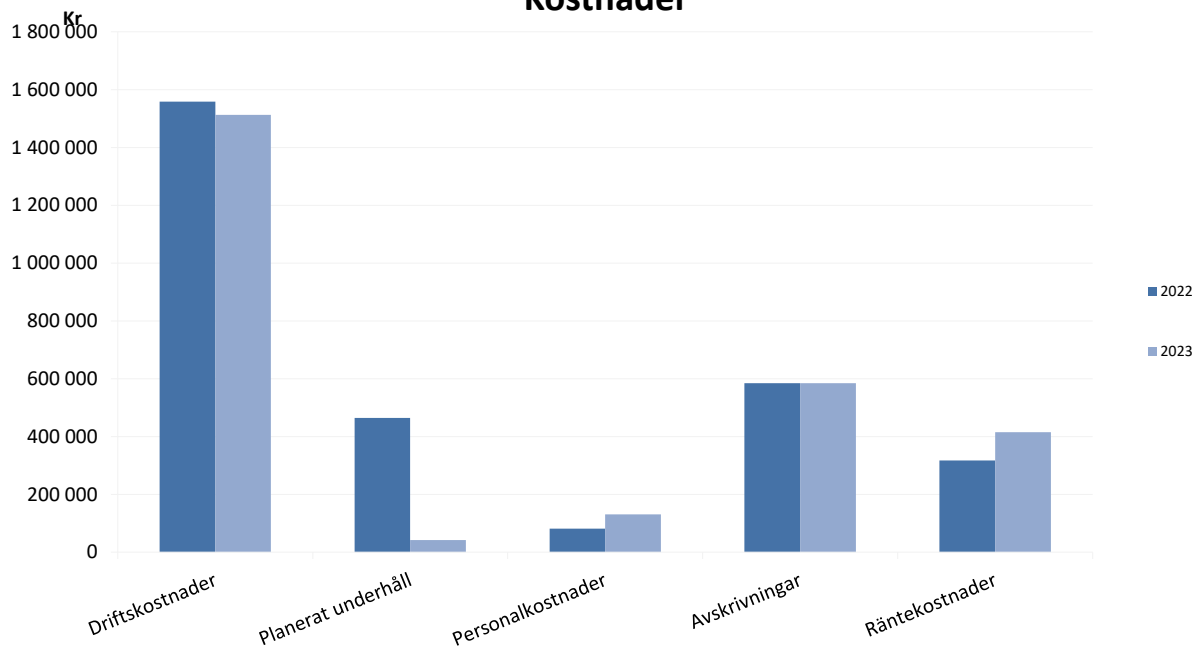
PÄR STÄRNER

Bolagsrevisor

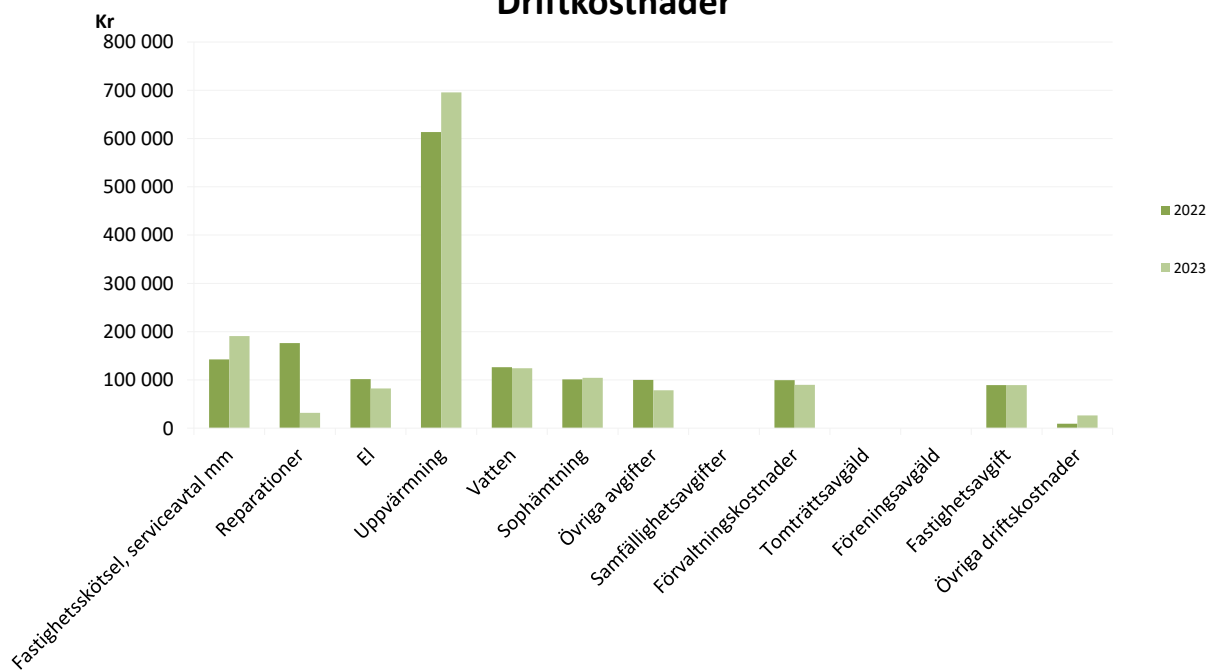
E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:37:53



Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bostadsrättsföreningen Fridhem



212

KR/KVM

SPARANDE



4549

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



228

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



548

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 212 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 4549 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 228 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 548 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.