



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Freja i Sundsvall

 Sparande 253 kr/kvm	 Investeringsbehov 10 882 kr/kvm	 Skuldsättning 3 652 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 199 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 924 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
253 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 > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 882 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
3 652 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 < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

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
199 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
924 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 HSBs brf Freja i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2960 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Inge Widen	Ordförande	2008-04-28
Anna Vestala	Ledamot	2019-04-25
Ingrid Engström	Ledamot	2008-04-28
Lena Norell	Ledamot	2024-07-07
Henrik Bufvers	Ledamot utsedd av HSB	2024-07-07
Albin Dahlström	Ledamot	2024-07-07
Martin Larsson	Ledamot	2022-06-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inge Widén, Martin Larsson och Anna Vestala.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inge Widen, Ingrid Engström och Henrik Bufvers.

Revisorer har varit: Thomas Almqvist, vald 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 2024-06-17. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2024-07-03 varvid planen uppdaterades.



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	Åtgärd
2020	Obligatoriska ventilationskontroll (OVK). Radonmätning . Åtgärder utifrån konsultutarbetad 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 tidigare läggs 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 takskikt 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.
2024	Relining av avloppshuvudledningen i Suterrängvåningen. Rensning med Hetvattenspolning i lägenhetsstammarna. Kylaggregaten till Matkällaren har stängts av pga. att det störde frånluftsaggregaten så att det blev drag i huset. Större Informationsinsats, skriftlig och muntlig till alla medlemmarna om ny avfallssortering enl. nya regler.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Omläggning av grusparkeringarna (1 375 m ²) samt garagegolvytan. Målning och golvytskiptsbyte hela Suterrängvåningen samt Tvättstugorna och mangelrummen. Restaurering av Hobbyrummets golv, väggar och tak. Byte av 1 st. tvättmaskiner tvättstuga 1 och 1st. torktumlare samt 1st. mangel Renovering av Hobbyrummet
2026	Asfaltering norra sidan av fastigheten inkl. vändplan (980m ²) samt justering av dagvattenbrunnars trummor/ledningar och kantsten. Målning av korridor hela suterrängvåningen. Byte av Motorvärmarruttag.
2027	Byte av 1 st. tvättmaskiner tvättstuga 2. Byte Låssystem. Cylindrar och kista samtliga lägenheter. Träräcken på parkeringarna målning/impregnering. Målning av Combiboden.
2028	Byte Balkongerna med inglasning komplett. Byte av 1 st. tvättmaskiner. Byte cirkulationspump samt byte av 2 st. värmeväxlare. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) besiktning.
2029	Entréer 8 st. Aluminium Byte. Takplåt gavlar bytes. Expansionskärl bytes.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	253	214	297	230	232
Skuldsättning, kr/kvm	3 652	3 432	3 778	3 970	2 281
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 818	3 588	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	3
Energikostnad, kr/kvm	199	172	163	162	151
Årsavgifter, kr/kvm	924	873	767	756	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	917	866	871	861	830
Nettoomsättning, tkr	4 437	4 189	4 032	3 983	3 842
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	236	670	471	190
Soliditet, %	30	31	29	26	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	4 680 701	0	146 762	4 827 463
S:a bundet eget kapital, kr	4 964 641	0	146 762	5 111 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 631 294	236 267	-146 762	2 720 799
Årets resultat, kr	236 267	-236 267	159 609	159 609
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 867 561	0	12 847	2 880 408
S:a eget kapital, kr	7 832 202	0	159 609	7 991 811

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 238 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	2 867 561
Årets resultat, kr	159 609
Reservation till underhållsfond, kr	-202 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 238
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 880 408

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 880 408
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 437 415	4 189 410
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 437 415	4 189 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 361 382	-2 273 467
Underhåll enligt plan	Not 4	-55 238	-133 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 571	-358 801
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-158 263	-150 416
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 009 498	-664 391
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-54 162	-143 498
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 977 114	-3 724 323
RÖRELSERESULTAT		460 301	465 087
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 573	29 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 265	-258 132
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-300 692	-228 820
ÅRETS RESULTAT		159 609	236 267

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 161 922	23 293 604
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	39 866
Summa materiella anläggningstillgångar		24 161 922	23 333 470
Summa anläggningstillgångar		24 161 922	23 333 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	10 400
Avräkningskonto HSB		1 044 688	981 256
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	85 034	121 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	346 586	318 135
Summa kortfristiga fordringar		1 476 309	1 430 834
Kassa och bank			
Bank	Not 14	810 008	785 056
Summa kassa och bank		810 008	785 056
Summa omsättningstillgångar		2 286 317	2 215 890
SUMMA TILLGÅNGAR		26 448 239	25 549 359



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

283 940

283 940

Fond för yttre underhåll

4 827 463

4 680 701

Summa bundet eget kapital

5 111 403

4 964 641

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 720 799

2 631 294

Årets resultat

159 609

236 267

Summa fritt eget kapital

2 880 408

2 867 562

Summa eget kapital**7 991 811****7 832 203**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

16 706 567

13 994 567

Summa långfristiga skulder

16 706 567

13 994 567

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

958 000

2 608 000

Medlemmarnas inre fond

Not 16

51 125

51 125

Leverantörsskulder

224 828

511 407

Aktuell skatteskuld

Not 17

12 706

10 467

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

5 271

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

497 931

541 591

Summa kortfristiga skulder

1 749 861

3 722 590

Summa skulder**18 456 428****17 717 157****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****26 448 239****25 549 359**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	460 301	465 087
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 009 498	664 391
Övriga poster	54 162	143 498
	1 523 962	1 272 976
Erhållen ränta	28 573	29 612
Erlagd ränta	-330 436	-254 726
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 222 098	1 047 563
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 958	-102 050
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-321 558	363 932
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	918 498	1 309 445
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 892 113	-541 849
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 892 113	-541 849
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 062 000	-878 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 062 000	-878 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	88 385	-110 404
Likvida medel vid årets början	1 766 312	1 876 716
Likvida medel vid årets slut	1 854 697	1 766 311
	88 385	-110 404

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.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	3 950 040	3 726 348
Årsavgift el	149 423	0
Årsavgift TV/bredband	176 076	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	130 600	130 200
Konsumtionsavgift el	11 294	136 179
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	176 076
Försäljning egenproducerad el	709	2 053
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 501	9 589
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 772	8 965
	4 437 415	4 189 410

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-279 981	-248 268
El	-384 758	-314 706
Uppvärmning	-312 386	-309 529
Vatten	-263 270	-207 428
Renhållning	-115 318	-92 075
TV, bredband, iptelefoni	-187 928	-185 686
Obligatoriska besiktningar	-15 508	-51 156
Serviceavtal	-90 573	-99 861
Förvaltningskostnader	-478 464	-551 488
Försäkringar	-96 900	-82 581
Fastighetsskatt	-114 700	-111 953
Övriga driftskostnader	-21 596	-18 736
	-2 361 382	-2 273 467

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll stammar	-55 238	0
Underhåll installationer, ny elcentral	0	-133 750
	-55 238	-133 750

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 500	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-246 953	-247 199
Kostnader överlåtelse och panter	-8 021	-9 189
Föreningsverksamhet	-8 722	-8 007
Kontorsutrustning och -material	0	-597
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-596	0
Konsulter	-27 072	-9 520
Förbrukningsinventarier	0	-40 639
Medlemsavgifter HSB	-28 100	-27 800
Arrende, hyra, leasing	-2 601	-2 601
Kundförluster m m	-7	0
	-338 571	-358 801

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-133 733	-123 240
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-19 530	-22 176
	-158 263	-150 416
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-853 160	-524 805
Markanläggningar	-156 339	-139 586
	-1 009 498	-664 391
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, ventilation	0	-72 613
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, värmepump		-70 885
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, relining bottenstam	-54 162	0
	-54 162	-143 498
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	0	-300
	0	-300

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 739 338	24 039 744
Årets försäljning, utrangering byggnad	-68 700	-209 600
Årets investering byggnader	1 931 979	7 909 194
Ingående anskaffningsvärde mark	218 500	218 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 204 021	3 021 265
Årets investering markanläggning	0	182 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 025 138	35 161 859

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 480 414	-10 021 711
Årets försäljning, utrangering byggnad	14 538	66 102
Årets avskrivningar byggnader	-853 160	-524 805
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 387 841	-1 248 255
Årets avskrivningar markanläggningar	-156 339	-139 586
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 863 216	-11 868 255

Utgående redovisat värde**24 161 922 23 293 604**

Redovisade värden byggnader	22 283 581	21 258 924
Redovisade värden mark	218 500	218 500
Redovisade värden markanläggningar	1 659 841	1 816 180

Fastighetsbeteckning: Tor 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
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
		38 171 000	13 178 000	51 349 000	51 349 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	18 879 000	18 879 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 879 000	18 879 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	39 866	7 589 967
Årets Investering, energiprojekt	0	459 303
Årets Investering, relining	1 892 113	39 866
Årets Investering, laddstolpar	0	176 431
Omklassificering till underhåll, ny elcentral	0	-133 750
Omklassificering till Byggnader och mark, laddstolpar	0	-182 756
Omklassificering till Byggnader och mark, mekanisk frånluft	0	-3 138 451
Omklassificering till Byggnader och mark, värmepump	0	-2 299 002
Omklassificering till Byggnader och mark, solpaneler	0	-1 393 794
Omklassificering till Byggnader och mark, köksfläktar	0	-402 000
Omklassificering till Byggnader och mark, ventilationsdon	0	-675 947
Omklassificering till Byggnader och mark, relining bottenstam	-1 931 979	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	39 866

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	85 034	47 848
Övriga kortfristiga fordringar	0	73 195
	85 034	121 043

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	112 082	96 900
Förutbetalad kabel-TV och bredband	44 582	44 582
Förutbetalad administration	171 469	152 046
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 453	24 607
	346 586	318 135

Not 14 BANK

SBAB	810 008	785 056
	810 008	785 056

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,02%	2026-04-30	620 000	120 000
Stadshypotek	0,96%	2026-06-30	7 275 000	350 000
Stadshypotek	1,49%	2031-09-01	4 295 040	100 000
Stadshypotek	3,96%	2028-06-01	1 070 000	60 000
Stadshypotek	4,25%	2027-07-30	734 527	46 000
Stadshypotek	3,71%	2029-03-01	1 940 000	80 000
Stadshypotek	2,68%	2027-12-01	1 730 000	202 000
			17 664 567	958 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 706 567**

Nästa års amortering av långfristig skuld	958 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	958 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 832 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 874 567

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	51 125	61 432
Uttag	0	-10 307
	51 125	51 125

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 465	10 467
Slutskatteskuld föregående år	1 241	0
	12 706	10 467

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	5 071	0
Övriga kortfristiga skulder	200	0
	5 271	0

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	89 879	102 172
Upplupna räntekostnader	14 620	15 791
Upplupen revision	16 500	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	373 215	360 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 717	48 125
	497 931	541 591

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Albin Dahlström	 Anna Vestala	 Henrik Bufvers
..... Inge Widen	 Ingrid Engström	 Lena Norell
..... Martin Larsson		

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

Revisor vald av föreningsstämman Thomas Almqvist	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 2024.

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 2024 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. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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. 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 2024 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Almqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-20 kl. 20:35:46



MARTIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 22:28:44



ANNA VESTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:11:10



HENRIK BUFVERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:19:03



LENA NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 03:20:09



INGRID ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:23:59



ALBIN DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:37:16



THOMAS ALMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:33:39



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 17:05:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-31 kl. 13:36:40



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 17:04:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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