



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Frej i Avesta

Sparande 81 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 1 186 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 229 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 670 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
81 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
0 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

Nyckeltalet används ej.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 186 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
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
229 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
670 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Frej i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1597 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Häggen 7 i Avesta kommun med adresserna Dalavägen 22 A-D och Torsgatan 20 A-B samt 22 A-B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 7	1964-01-01	1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Fastighetsskötsel, lokalvård och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 970
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	41
11	garageplatser	189
43	p-platser	0
Totalt 118 objekt		4 200

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 29 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Solveig Spångberg	Ordförande
Kerstin Sundin	Sekreterare
Mari Lindgren	Ledamot
Timo Korhonen	Ledamot
Christer Backlund	Ledamot
Roger Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Solveig Spångberg, Kerstin Sundin och Mari Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Spångberg, Kerstin Sundin, Mari Lindgren och Christer Backlund.

Revisorer har varit: Bertil Lexell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Solveig Spångberg.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Solveig Spångberg med Kerstin Sundin som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-28. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var beslut om upphörande av bostadsrättslokal 07-2782-1-7001 med adress Dalavägen 22 D. Stämman beslutade enhälligt att godta bostadsrättslokalens upphörande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2025 och beslutat om höjd årsavgift med runt 7% från 2025-07-01. I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband och kabel-TV.

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 3 maj 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Renovering badrum och stammar.
2009	Fönsterbyte del 1.
2011	Asfaltering parkering.
2013	Fönsterbyte del 2.
2014	Sista delen av fönsterbyte. Nya portar och källardörrar.
2015	Nya vattenmätare. Nya motorvärmare. Sophuset, el och cementerad platta. Ny anläggning i pannrummet. Ny tvättmaskin.
2016	Renovering av en tvättstuga.
2017	Portkoder. Renovering av den andra tvättstugan.
2018	Radiatorer och ventiler bytta i alla lägenheter samt källare. Målat och renoverat hobbyrummet. Nytt torkskåp. Målning väggar och källargolv i vinkelhuset.
2019	Nya armaturer i källargångarna. Ny tvättmaskin. P-platser. Energioptimering.
2020	Nya lägenhetsdörrar klara. Åtgärd garage och belysning trapphus.
2021	Byte vattenrör från vägen in till huset. Grävt upp till två p-platser. OVK. Installation av IMD. SBA, systematiskt brandskydd.
2022	Ny VA-servis. Tilläggsisolering av vindsutrymme. Montering fläktar. Byte av brandvarnare i lägenheter. Förberedande arbete för att i framtiden kunna sätta upp laddstolpar.
2024	Renovering garageportar. Plantering och rensning av alla land inne på gården.

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

Planerar för takbyte, eventuellt bergvärme och solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 2 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	81	81	96	139	153
Skuldsättning, kr/kvm	1 186	1 340	1 434	1 489	1 323
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 242	1 403	1 501	1 560	1 385
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	229	184	170	170	147
Årsavgifter, kr/kvm	670	645	626	610	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	97	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	668	652	612	598	585
Nettoomsättning, tkr	2 807	2 679	2 559	2 510	2 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-405	104	-211	218	143
Soliditet, %	40	40	38	38	40

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 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utförda underhåll under året. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 52 341 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning under 2025.

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	397 040	0	0	397 040
Underhållsfond, kr	1 931 121	0	-321 072	1 610 049
S:a bundet eget kapital, kr	2 328 161	0	-321 072	2 007 089
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 823 324	104 343	321 072	2 248 739
Årets resultat, kr	104 343	-104 343	-405 209	-405 209
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 927 667	0	-84 137	1 843 530
S:a eget kapital, kr	4 255 828	0	-405 209	3 850 619

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 454 072 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	1 927 667
Årets resultat, kr	-405 209
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	454 072
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 843 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 843 530
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 807 422	2 672 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	66 108
Summa Rörelseintäkter		2 807 422	2 739 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 444 576	-1 854 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 640	-143 080
Personalkostnader	Not 6	-209 298	-206 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-292 482	-297 482
Summa Rörelsekostnader		-3 083 996	-2 501 114
Rörelseresultat		-276 574	237 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 802	29 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-147 438	-163 540
Summa Finansiella poster		-128 636	-133 629
Resultat efter finansiella poster		-405 209	104 343
Resultat före skatt		-405 209	104 343
Årets resultat		-405 209	104 343



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	8 844 895	9 133 126
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 062	5 312
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 845 957	9 138 439

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	40 500	40 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		40 500	40 500

Summa Anläggningstillgångar

8 886 457 9 178 939

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	700 539	1 488 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 283	99 295
Summa Kortfristiga fordringar		791 822	1 587 819

Summa Omsättningstillgångar

791 822 1 587 819

Summa Tillgångar

9 678 279 10 766 758



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	397 040	397 040
Fond för yttre underhåll	1 610 049	1 931 121
Summa Bundet eget kapital	2 007 089	2 328 161

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 248 739	1 823 324
Årets resultat	-405 209	104 343
Summa Fritt eget kapital	1 843 530	1 927 667

Summa Eget kapital	3 850 619	4 255 828
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 351 360	3 460 836
Summa Långfristiga skulder		3 351 360	3 460 836

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 630 476	2 168 476
Leverantörsskulder		113 656	117 046
Skatteskulder		12 673	31 285
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	300 750	333 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	418 744	399 372
Summa Kortfristiga skulder		2 476 300	3 050 094

Summa Skulder		5 827 660	6 510 930
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 678 279	10 766 758
--------------------------------	--	-----------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-276 574	237 972
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 482	297 482
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	292 482	297 482
Erhållen ränta	18 802	29 911
Erlagd ränta	-141 678	-167 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-106 968	397 483
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	96 162	-97 916
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-41 535	39 933
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	54 627	-57 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52 341	339 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	42 556
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	42 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-647 476	-393 476
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-647 476	-393 476
Årets kassaflöde	-699 817	-11 420
Likvida medel vid årets början	1 390 483	1 401 903
Likvida medel vid årets slut	690 666	1 390 483



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 498 304	2 379 288
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	157 713	152 014
	Årsavgifter lokaler	30 252	28 812
	Hyror garage och parkeringsplatser	109 348	96 348
	Hyror övrigt	3 540	3 540
	Övriga primära intäkter	8 565	13 276
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 807 722	2 673 278
	Hyresbortfall	-300	-300
	<i>Summa</i>	-300	-300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 807 422	2 672 978

I årsavgiften ingår vatten, värme, bredband och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	59 808
	Övriga sekundära intäkter	0	6 300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	66 108

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-397 120	-402 405
	Snö och halk-bekämpning	-61 074	-99 631
	Reparationer	-97 985	-111 087
	Planerat underhåll	-454 072	0
	El	-208 295	-137 222
	Uppvärmning	-645 209	-527 033
	Vatten	-109 228	-110 251
	Sophämtning	-69 061	-65 370
	Fastighetsförsäkring	-60 384	-57 820
	Kabel-TV och bredband	-103 644	-103 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 486	-70 486
	Förvaltningsavtalskostnader	-163 366	-169 168
	Övriga driftkostnader	-4 654	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 444 576	-1 854 056

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 265	-14 008
	Administrationskostnader	-23 858	-17 187
	Extern revision	-14 625	-12 000
	Medlemsavgifter	-23 750	-23 750
	Föreningsverksamhet	-13 798	-2 177
	Övriga förvaltningskostnader	-54 344	-73 958
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 640	-143 080
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 220	-77 208
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-100 450	-100 800
	Löner och övriga ersättningar	-3 600	0
	Sociala avgifter	-23 028	-25 488
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-209 298	-206 496
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-257 732	-262 732
	Avskrivning på markanläggning	-30 500	-30 500
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 250	-4 250
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-292 482	-297 482
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	17 874	28 686
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	928	1 225
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 802	29 911
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-146 943	-162 955
	Övriga räntekostnader	-495	-585
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-147 438	-163 540

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 688 825	13 731 381
	Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	305 000	305 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-42 556
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 218 825	14 218 825
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 085 699	-4 792 467
	Årets avskrivningar	-288 232	-293 232
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 373 930	-5 085 699
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 844 895	9 133 126
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	303 000	303 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 742 000	3 742 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	403 000	403 000
	<i>Summa</i>	21 848 000	21 848 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 245 000	7 245 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 245 000	7 245 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	42 500	42 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 500	42 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 188	-32 938
	Årets avskrivningar	-4 250	-4 250
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 438	-37 188
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 062	5 312
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB MälarDalarna	500	500
	Egenägd bostadsrättslokal	40 000	40 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	40 500	40 500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

690 666

1 390 483

Övriga fordringar

9 873

98 042

*Summa Övriga fordringar***700 539****1 488 525**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,46%	2026-09-01	1 180 000	40 000
Swedbank	3,37%	2025-02-28	435 000	20 000
Swedbank	3,96%	2025-01-28	1 086 000	24 000
Swedbank	1,63%	2030-06-19	416 836	69 476
Stadshypotek AB	3,53%	2027-01-30	1 864 000	0
			4 981 836	153 476

Långfristig del

3 351 360

Nästa års amortering av långfristig skuld

109 476

Lån som ska konverteras inom ett år

1 521 000

Kortfristig del

1 630 476

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

153 476

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

613 904

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

69 456

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,20%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter

13 175

14 763

Källskatt

26 320

26 616

Inre fond

252 752

284 033

Övriga kortfristiga skulder

8 503

8 503

*Summa Övriga skulder***300 750****333 915**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

248 514

242 218

Upplupna räntekostnader

21 030

15 270

Övriga upplupna kostnader

149 200

141 884

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***418 744****399 372**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Frej i Avesta, org.nr. 782000-1597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frej i Avesta 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.
- 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.
- 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.

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 Frej i Avesta 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Frej i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOLVEIG SPÅNGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:16:29



CHRISTER BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:26:53



MARI LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:42:49



KERSTIN SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:49:48



TIMO KORHONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:28:40



ROGER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 19:30:31



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:51:19



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:40:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Frej i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:52:40



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 18:42:39



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.