



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Friskens i Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Friskens i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-1237 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frisk 7	1963-03-18	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 788
14	garageplatser	220
13	p-platser	0
Totalt 63 objekt		3 008

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Edman	Ordförande
Berit Ranebo	Ledamot
Pernilla Carlson	Ledamot
Daniel Hägg	Ledamot
Magnus Jonsson	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot
Heidi Söderholm	Suppleant
Christina Högström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Berit Ranebo, Pernilla Carlson och Magnus Nilsson. Suppleanter att avgå är Christina Högström och Heidi Söderholm. Daniel Hägg och Karin Edman har ett år till.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berit Ranebo, Karin Edman, Daniel Hägg och Magnus Jonsson.

Revisorer har varit Borevision, utsedd av HSB riksförbund.

Valberedning har varit: Krister Sving (sammankallande) och Jan Wallin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar, och 5 övriga närvarande. På stämman togs andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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 2024-09-02, varvid planen uppdaterades.

Underhållsplanen innehåller i dagsläget ingen information om energiprojektet som genomförts under hösten 2024. Planen kommer att uppdateras med nya ingående komponenter under 2025, då projektet är färdigställt.

HISTORIK OM ENERGIPROJEKTET

Energibyran i Söderhamn AB fick av tidigare styrelse 2021 - 2022 i uppdrag att göra en analys av värme och ventilation.

Starten på samarbetet var att byta ventiler och termostater på elementen. Nya spaltventiler installerades på Östra Tullgatan 9, som sen följdes upp och var startskottet för det fortsatta arbetet som utmynnat i vårt projekt.

Vi har lappat och lagat taket de senaste åren då det förekommit vattenskador från taket. Då taken är från 1963 - 1964, behövdes de bytas ut för att undvika ytterligare vattenskador, som får ökade försäkringskostnader. För att kunna installera solceller och byta ut takfläktar, så blev även här takbyte aktuellt, då det gamla taket var undermåligt.

Eftersom medlemmarna och styrelsen är och har varit mycket nöjda med kunskap, kompetens och ett professionellt bemötande från Energibyran så fick de förtroendet att vara totalentreprenör för projektet.

Energiprojektet har omfattat följande större åtgärder:

- Konvertering från fjärrvärme till bergvärme, med värmeåtervinning från ventilationen.
- Byte av båda husens tak och förstärkning av takkonstruktion.
- Montering av solceller.
- Energilagring i form av batterier.
- Byte av spiskåpor i lägenheter.
- IMD-el till lägenheter.
- Laddstolpe för elbilar.

Nedan följer några milstolpar i projektet:

- 2024-03-26, Information från Energibyran och styrelsen på ett medlemsmöte där 22 medlemmar deltog. Detta i ett syfte så att medlemmarna har ett bra underlag som de kan diskutera och ta ställning till. All information delades ut skriftligt till samtliga medlemmar så alla fick information, även om man inte kunde delta fysiskt. Energibyran och styrelsen har även varit anträffbara för svar efter mötet så att alla har kunnat få den information som var och en behövde.
- 2024-04-15, Styrelsemöte, där styrelsen beslutade att föreslå årsstämman att genomföra projektet.
- 2024-05-02, Årsstämma, där 18 närvarande medlemmar enhälligt röstade ja till IMD-el, solceller, bergvärme och laddstolpar.
- 2024-06-17, Startmöte och projektgenomgång. Styrelsen bildade en byggrupp där Daniel Hägg, Berit Ranebo, Karin Edman och Magnus Jonsson (förvaltare på HSB) valdes att ingå. Byggruppens ansvar är att delta på byggmöten och vara aktiv under hela processen. Man anlidade även en projektledare från HSB projektavdelning (Therese Pettersson). Projektledaren har hållit i byggmöten och tillsammans med förvaltaren haft löpande kontakt med entreprenören.
- 2024-06-24, Byggstart, byggställningar monteras, och jobben på taken påbörjas.
- 2024-september, Arbeten med att byta spiskåpor och spaltventiler i lägenheter påbörjas, taket på Östra Tullgatan färdigställs, solceller monteras.
- 2024-oktober, Taket på Lastagegatan byts, solceller monteras.
- 2024-november, Borrning av energibrunnar på innergården, samt grävning av ledningar till värmecentralen. Installation av värmepumpar och batterier.
- 2024-december, Fjärrvärmens kopplas bort och nya värmesystemet tas i drift.

Slutbesiktningen kommer ske i januari 2025

Under hösten har byggruppen haft fem byggmöten med berörda entreprenörer, samt två delbesiktningar av utförda arbeten.

Vi har med kort varsel fått hjälp av medlemmar när vi behövt forsla bort material och produkter som annars stoppat upp processen, samt för att snygga upp i utemiljön.

ÖVRIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har styrelsen skickat ut medlemsbrev med aktuell information. Då det behövs extra snabb information har även grupp-sms bildats. Styrelsen har fått enbart positiv feedback av medlemmarna gällande den löpande informationen, både den från Energibyran och den från oss i styrelsen.

Det ger oss i styrelsen glädje, inspiration och energi för ett fortsatt positivt arbete med vår utveckling.

Slogan, HSB brf Friskens är en brf för nu och - i framtiden!

Under hösten har dagträff för medlemmarna hållits. Gott fika serverades och stämningen var mycket god. Vi inspirerades till att vi medlemmar behöver träffas mera för att bara umgås.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:
Se nedan angivna punkter.

Årtal	Åtgärd
2024	Stamspolning (högtryckspolning av avloppsledningar). Anläggande av singelkant runt husen, i syfte att hålla fukt och vegetation borta från husen. Fortsatta åtgärder i skyddsrum. Ombyggnation av gamla oljerummet till ny elcentral med plats för vårt energilager. Installation av värmepumpsanläggning med återvinning av frånluft och energibrunnar (avvecklande av fjärrvärmens). Solceller anlagda på båda taken. IMD-el (individuell mätning debitering) till lägenheter. Bytt ut båda taken med förstärkning av takkonstruktion. Ventilationsåtgärder med utbytta spaltventiler i lägenheter på Östra Tullgatan 7, Lastagegatan 6 - 8. Nya spiskåpor (köksfläktar), i samtliga lägenheter.
2023	Målning av trapphuset Lastagegatan 8. Utbyte av termostater i alla lägenheter, garage samt allmänna utrymmen för att starta den viktiga energieffektivisering som behöver göras. Mätning av luftflöde i kanaler i båda husen. Trädgårdsvandring med ansvarig arbetsledare för utemiljön. Genomgång av avtal för att öka kunskapen om vad som ingår och vad vi köper till. För att planera åtgärder i miljön och avtalet kommande år.
2022	Renovering av uthyrningsrummet på Östra Tullgatan 9. Målning av parkeringslinjer. Nya motorvärmare på parkering mot Långgatan.
2021	Reparation av balkonger på husen mot Lastagegatan 8. Byte av stuprören på båda husen. Monterat skyddsräcken på taken till båda taken. Säkerhetsåtgärd vid snöröjning. Genomfört byte av spaltventiler och justerat luftflöden i lägenheter, Östra Tullgatan 9.
2020	Komplettering av brandskydden i allmänna lokaler och uppsättning av skyltar för dessa. Putslagning av fasader och socklar på båda husen. Reparation av på balkonger på Östra Tullgatan.

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Energiåtgärderna följs upp och finjusteras. Fortsatta skyddsrumsåtgärder för att uppfylla MSB:s krav och regler. Byte till LED-lampor med rörelsedetektorer, i gemensamma utrymmen. Översyn av utemiljön för att skapa funktionalitet och trivsel. Byggnation av återvinningshus på innergården. Löpande underhåll enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	82	191	187	109	131
Skuldsättning, kr/kvm	4 598	1 773	1 942	1 969	1 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 961	1 906	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	291	246	234	236	208
Årsavgifter, kr/kvm	870	755	695	633	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	849	792	793	717	671
Nettoomsättning, tkr	2 553	2 376	2 212	1 999	1 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	-275	79	-2	33	-268
Soliditet, %	8	22	21	21	21

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift- och underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 470 975 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 82 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4,5%.

Föreningen ser inget problem med att klara framtida kostnader och investering då man har gjort en förändring av uppvärmningssystemet, konvertering från fjärrvärme till solceller, bergvärme och värmeåtervinning.

Föreningen gör åtgärder fortlöpande för att öka sitt sparande.

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	326 034	0	0	326 034
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	380 446	0	0	380 446
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 779 896	0	53 034	1 832 930
S:a bundet eget kapital, kr	2 486 376	0	53 034	2 539 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-872 173	79 353	-53 034	-845 854
Årets resultat, kr	79 353	-79 353	-275 168	-275 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-792 820	0	-328 202	-1 121 022
S:a eget kapital, kr	1 693 556	0	-275 168	1 418 388

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 229 966 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	-792 819
Årets resultat, kr	-275 168
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 966
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 121 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 121 021

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	2 552 776	2 375 679
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 552 776	2 375 679
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 773 100	-1 441 838
Underhåll enligt plan	Not 4	-229 966	-130 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 706	-240 230
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 817	-29 343
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 031	-361 412
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 571 620	-2 203 226
RÖRELSERESULTAT		-18 844	172 452
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 602	11 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 926	-104 597
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-256 324	-93 099
ÅRETS RESULTAT		-275 168	79 353

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 525 256	6 794 114
Inventarier och installationer	Not 9	46 860	69 032
Pågående nyanläggningar	Not 10	11 525 545	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 097 660</u>	<u>6 863 147</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 097 660</u>	<u>6 863 147</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 866	0
Avräkningskonto HSB		251 618	75 542
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	-3 259	24 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	177 096	168 714
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>428 322</u>	<u>268 353</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	308 766	602 913
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>308 766</u>	<u>602 913</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	0	157 754
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>157 754</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>737 088</u>	<u>1 029 020</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 834 748</u>	<u>7 892 167</u>

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		326 034	326 034
Upplåtelseavgifter		380 446	380 446
Fond för yttre underhåll		1 832 930	1 779 896
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 539 410</u>	<u>2 486 376</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-845 854	-872 173
Årets resultat		-275 168	79 353
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 121 022</u>	<u>-792 819</u>
Summa eget kapital		<u>1 418 388</u>	<u>1 693 557</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 731 194	3 970 955
Övriga långfristiga skulder	Not 16	259 029	346 344
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 990 223</u>	<u>4 317 299</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Byggekreditiv	Not 15	8 616 084	0
Skulder till kreditinstitut		2 484 329	1 344 000
Leverantörsskulder		208 141	194 106
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	72 925	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 044 657	343 205
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>14 426 136</u>	<u>1 881 311</u>
Summa skulder		<u>17 416 359</u>	<u>6 198 610</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 834 748</u>	<u>7 892 167</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-18 844	172 452
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	291 031	361 412
	<u>272 188</u>	<u>533 864</u>
Erhållen ränta	12 602	11 498
Erlagd ränta	-267 959	-104 901
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>16 830</u>	<u>440 462</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 108	-17 284
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 787 445	-325 109
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 820 383	98 069
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-11 525 545	-790 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-45 328
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-11 525 545	-835 328
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-99 432	246 912
Ökning (+) /minskning (-) av byggkreditiv till kreditinstitut	8 616 084	0
Ökning (+) /minskning (-) av förutbetalda masthyra	-87 315	346 344
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	8 429 337	593 256
ÅRETS KASSAFLÖDE	-275 824	-144 003
Likvida medel vid årets början	836 209	980 212
Likvida medel vid årets slut	<u>560 385</u>	<u>836 209</u>
	-275 824	-144 003

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 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	494 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 316 660	2 106 036
Årsavgift TV/bredband	108 000	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	106 908	107 635
Hysesrabatter	0	-1 920
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	108 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 830	6 301
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 378	49 627
	2 552 776	2 375 679
I Årsavgift ingår el, värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-161 338	-124 296
El	-91 919	-73 653
Uppvärmning	-664 175	-559 569
Vatten	-119 435	-103 430
Renhållning	-77 570	-63 835
TV, bredband, iptelefoni	-94 608	-94 689
Serviceavtal	-8 820	-8 194
Förvaltningskostnader	-401 809	-279 364
Försäkringar	-71 441	-54 627
Fastighetsskatt	-65 550	-64 074
Övriga driftskostnader	-16 435	-16 108
	-1 773 100	-1 441 838
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll stammar	-39 375	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen, målning	-173 716	-130 403
Underhåll huskropp utvändigt	-16 875	0
	-229 966	-130 403
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 750	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-179 281	-173 864
Kostnader överlåtelse och panter	-6 876	-6 826
Föreningsverksamhet	0	-300
Kontorsutrustning och -material	0	-565
Konsulter	0	-26 000
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
	-222 706	-240 230
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 000	-20 000
Vicevärdsarvode	-5 000	0
Övriga arvoden	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-8 817	-4 343
	-54 817	-29 343
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-268 859	-343 396
Installationer och inventarier	-22 173	-18 017
	-291 031	-361 412

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 862 883	12 072 883
Årets investering byggnader - termostatventiler	0	790 000
Ingående anskaffningsvärde mark	140 000	140 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 002 883	13 002 883

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 208 769	-5 865 373
Årets avskrivningar byggnader	-268 859	-343 396
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 477 627	-6 208 769

Utgående redovisat värde

6 525 256 6 794 114

Redovisade värden byggnader

6 385 256 6 654 114

Redovisade värden mark

140 000 140 000

Fastighetsbeteckning: FRISK 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	23 000 000	6 800 000	29 800 000	29 800 000
Lokaler		288 000	399 000	687 000	687 000
		23 288 000	7 199 000	30 487 000	30 487 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 466 000	6 113 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 466 000	6 113 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	506 714	461 386
Årets investeringar	0	45 328
Utgående anskaffningsvärden	506 714	506 714

Ingående avskrivningar

-437 681 -419 665

Årets avskrivningar

-22 173 -18 017

Utgående avskrivningar

-459 854 -437 681

Utgående redovisat värde

46 860 69 032

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, solceller, IMD och laddstolpar	11 525 545	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	11 525 545	0

Beräknas vara klart under våren 2025.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	-4 270	21 610
Övrig skattefordran	1 011	2 487
	-3 259	24 097

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	78 788	71 441
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 768	15 768
Förutbetald HSB	80 182	79 300
Förutbetald fastighetsskötsel	2 359	2 205
	177 097	168 714

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken		2024-03-26	0	302 913
Handelsbanken		2024-05-06	0	300 000
Handelsbanken	2,80%	2024-02-03	308 766	0
			308 766	602 913

Not 14 BANK

Handelsbanken	0	157 754
	0	157 754

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,75%	2026-12-01	1 517 970	17 400
Stadshypotek	2,96%	2025-04-30	875 000	50 000
Stadshypotek	1,71%	2025-03-01	1 577 985	18 088
Stadshypotek	3,05%	2026-12-01	1 244 568	13 944
			5 215 523	99 432

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 731 194**

Nästa års amortering av långfristig skuld 31 344
Lån som ska konverteras inom ett år 2 452 985
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 484 329**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 397 728
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 718 363
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Totalt beviljad byggkreditiv i Handsbanken 11 000 000 kr

Årets upptagna skulder 8 616 084
Summa utgående skuld **8 616 084**

Not 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-72 925	0
Årets intäkt	-14 390	0
On Tower Sweden, förutbetald intäkt i 20 år för masthyra (2023-2042)	346 344	346 344
	259 029	346 344

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	25 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	7 500	6 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 510	92 624
Upplupna räntekostnader	10 761	9 794
Upplupen revision	16 000	16 000
Upplupen HSB	63 103	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	199 299	198 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 667 484	0
	3 044 657	343 205

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Berit Ranebo.....
Daniel Hägg.....
Karin Edman.....
Magnus Jonsson.....
Magnus Nilsson.....
Pernilla Carlson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Friskens i Hudiksvall, org.nr. 787500-1237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Friskens i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Friskens i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Friskens i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN EDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:23:57



BERIT RANEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:52:10



MAGNUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:52:34



PERNILLA CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:38:28



DANIEL HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:05:16



MAGNUS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:04:46



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:43:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Friskens i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:43:05



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.