



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 90 kr/kvm	 Investeringsbehov 302 kr/kvm	 Skuldsättning 1 075 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 311 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 652 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Fridtuna i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
90 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  
302 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  
1 075 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  
311 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  
652 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 Fridtuna i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Okänd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stora Fridtuna 1 & 4	1944-01-01	1944

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
60	p-platser	0
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 509
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	395
<b>Totalt 217 objekt</b>		<b>8 904</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1rokv, 38 st 1 rok, 98 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Törning	Ordförande	2023-12-11
Annika Rydberg	Ledamot	2023-12-11
Anne Marie Dahlgren	Ledamot	2022-12-06
Kerstin Lindqvist	Ledamot	2023-12-11
Helene Berg Östling	Ledamot	2023-12-11
Claudia Marin	Ledamot utsedd av HSB	2023-12-11



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Törning, Annika Rydberg, Anne Marie Dahlgren  
Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Rydberg, Kerstin Lindqvist, Helene Berg Östling och Magnus Törning.

Revisorer har varit: Robert Swartz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Pettersson vald vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Ulf Lundblad fungerat.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +5%.

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 2024-04-25.

Installerat solceller och IMD för el.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023-2024	Installerat solceller och IMD el.
2022-2023	Styrskåp med effektbegränsning och undertrycksavgasare. Målning av källarfönster och dörrar. Utredning och åtgärder av översvämningar.
2021-2022	OVK besiktning, spolning av alla avloppsstammar, energideklaration, målning av entrédörrar, renovering och målning av källartrappor och räcken, utredning energioptimering. Offertförfrågan solceller och målning av socklar, källarfönster och smidesstaket.
2020-2021	Byte av värmekulvertar mellan husen på Wadströmsgatan16-18. Målning av alla ytterdörrar till trapphusen, plantering av nya växter utanför Wadströmsgatan 14 C, byte av tvättutrustning i en tvättstuga samt en luftavfuktare.
2019-2020	Bytt belysning till rörelsesensorer i samtliga hus
2018-2019	Inköp av nya sokkassuner
2016-2017	Byte av samtliga yttertak
2016	Relining
2015	OVK-besiktning. Renovering av torkrum och relax.
2014	Tilläggsisolering av tak och vind. Målning av samtliga källarfönster.
2013	Belysningsarbete i trapphus och källargångar
2012	Byte av 2 st undercentraler och styrutrustning
2011	Renovering av källartrappor, utbyte av undercentraler och iordningsställande av gymlokal
2010	Iordningställande av förråd med troaxnät i källare. Uppsättning av skärmtak.
2009	Byte av 2 st läckande kulvertar och iordningställande av föreningslokal.
2007	Iordningställande av övermattningsrum.
2007	Uppställning av 10 st miljöskåp och byte av låssystem.
2004	Ommålning av trapphus.
Förnyelsen under 2000-talet består av	Totalrenovering av tvättstugor samt utökning av antal maskiner.
I mitten av 1990-talet	gjordes en genomgripande renovering av fastigheterna. • Byte av VA- och el-ledningar, renovering av kök och badrum. • Renovering av fasader samt utbyte av fönster och balkonger, nya lägenhetsdörrar. • Grundförstärkning av hus A, Wadströmsgatan 2-4

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

Årtal	Ändamål
2025	Lagning av delar asfaltskytor OVK besiktning självdrag Målningsarbeten i källare Renoveringsarbeten bastu och duschrum Utbyte av tvättmaskin 1st
2026	Byte av låssystem Byte av styrenhet för fjärrvärme
2027	Stamspolning Utbyte av tvättmaskin 2st
2028	Godkänd OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	90	100	145	121	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 075	1 110	1 144	1 179	1 213
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 075	1 110	1 144	1 179	1 213
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	311	297	259	236	0
Årsavgifter, kr/kvm	652	623	605	580	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	94	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	680	670	643	605	0
Nettoomsättning, tkr	5 993	5 733	5 568	5 316	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-171	-223	79	58	326
Soliditet, %	47	46	47	46	45

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för året 2019/2020.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per



kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Efter nya BFNAR 2023:1 så räknas alla årsavgifter med och kvm för bostadsrättsyta.

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.

### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, ökade löpande kostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 90 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025-01-01 med 2 %.

Elkostnaderna kommer att minska i föreningen nu när IMD el är installerat.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	318 180	0	0	318 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 764 638	0	-209 508	4 555 130
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 082 818</b>	<b>0</b>	<b>-209 508</b>	<b>4 873 310</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 822 804	-222 922	209 508	4 809 390
Årets resultat, kr	-222 922	222 922	-171 413	-171 413
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 599 882</b>	<b>0</b>	<b>38 095</b>	<b>4 637 977</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 682 700</b>	<b>0</b>	<b>-171 413</b>	<b>9 511 287</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 369 508 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	4 599 882
Årets resultat, kr	-171 413
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	369 508
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 637 977</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 637 977</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 992 984	5 732 590
Övriga rörelseintäkter	3	66 146	230 471
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 059 130</b>	<b>5 963 061</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 360 562	-4 288 750
Övriga externa kostnader	5	-445 591	-421 801
Underhåll enligt plan	6	-369 508	-533 050
Personalkostnader och arvoden	7	-204 099	-209 212
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-603 307	-576 073
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 983 068</b>	<b>-6 028 886</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 062</b>	<b>-65 825</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 172	47 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 647	-204 953
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-247 475</b>	<b>-157 097</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-171 413</b>	<b>-222 922</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-171 413</b>	<b>-222 922</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	-171 413	-222 922
Reservering till fond yttre underhåll	-160 000	-159 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	369 508	533 050
<b>Överskott</b>	<b>38 095</b>	<b>151 128</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 080 161	16 225 989
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 080 161</b>	<b>16 225 989</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 080 661</b>	<b>16 226 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 866	7 473
Övriga fordringar		367 999	171 366
Avräkningskonto HSB Östra		1 585 993	1 546 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 930	130 563
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 114 788</b>	<b>1 856 268</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	2 750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>2 750 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 114 788</b>	<b>4 606 268</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 195 450</b>	<b>20 832 758</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		318 180	318 180
Fond för yttre underhåll		4 555 130	4 764 638
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>4 873 310</b>	<b>5 082 818</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 809 390	4 822 804
Årets resultat		-171 413	-222 922
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>4 637 977</b>	<b>4 599 882</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 511 288</b>	<b>9 682 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 065 647	4 222 919
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 065 647</b>	<b>4 222 919</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	7 508 834	5 658 674
Leverantörsskulder		99 886	314 466
Aktuella skatteskulder		23 107	30 515
Övriga skulder	13	122 297	137 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	864 391	785 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 618 515</b>	<b>6 927 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 195 450</b>	<b>20 832 758</b>

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-171 413	-222 922
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	603 307	576 073
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>431 895</b>	<b>353 151</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-219 393	-161 478
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-158 783	276 173
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>53 718</b>	<b>467 846</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	-2 457 480	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-307 112	-307 112
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 710 873</b>	<b>160 734</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 296 867</b>	<b>4 136 133</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 585 994</b>	<b>4 296 867</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Markanläggning 20 %

Solceller och IMD är endast avskrivna 3 månader under 2023/2024.

Markanläggning är avskrivem 9 månader under 2023/2024 och är nu helt avskriven.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag.

## 2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	5 805 661	5 548 340
Hyrer	181 450	182 250
Hysesbortfall	2 150	-4 800
Intäkter konsumtionsavgift	3 700	6 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 992 984</b>	<b>5 732 590</b>

## 3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	3 674	14 690
Överlåtelseavgift	23 761	15 021
Pantförskrivningsavgift	8 307	7 497
Bonus	75	33 492
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	159 771
Ersättning från försäkringsbolag	30 329	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>66 146</b>	<b>230 471</b>

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	172 160	279 668
Elavgifter	930 390	842 465
Uppvärmningsavgifter	1 462 070	1 479 369
Vatten och avlopp	379 667	325 425
Sophämtning	132 509	125 044
Övrig renhållning	6 279	3 350
Försäkringar	106 813	75 209
Kabel-tv	359 959	398 399
Snörenhållning	106 356	89 614
Fastighetsskötsel, grundavtal	421 716	406 914
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	269 690	263 294
Övriga kostnader	12 953	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 360 562</b>	<b>4 288 750</b>
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	17 000	15 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	280 223	266 805
Övriga förvaltningskostnader	24 781	24 590
Konsultarvoden	9 433	36 950
Medlemsavgift HSB	59 989	52 491
Personalkostnader - möten	12 550	2 173
Överlåtelseavgift	32 068	22 518
Juridisk konsult	9 547	881
Inkasso	0	142
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>445 591</b>	<b>421 801</b>
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	369 508	533 050
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>369 508</b>	<b>533 050</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	91 850	91 075
Arvode vicevärd	71 743	69 468
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 575
Sociala avgifter	39 006	47 094
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>204 099</b>	<b>209 212</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 342 271	35 342 271
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	175 031	175 031
Årets investering byggnader solceller	2 036 056	0
Årets investering byggnad IMD el	421 424	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 074 782</b>	<b>35 617 302</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 391 313	-18 815 240
Årets avskrivningar på byggnader	-577 053	-541 067
Årets avskrivningar på markanläggningar	-26 255	-35 006
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 994 620</b>	<b>-19 391 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 080 161</b>	<b>16 225 989</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 020 000	1 020 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	521 000	521 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>135 541 000</b>	<b>135 541 000</b>

Fastighetsbeteckning: Stora Fridtuna 1 och 4

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

10 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	0	2 750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>2 750 000</b>

**11 Skulder till kreditinstitut** **2024-08-31** **2023-08-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	3,990	2025-03-30	561 250	626 250
Stadshypotek	1,990	2025-03-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,520	2023-12-30	0	1 470 023
Stadshypotek	4,315	2024-12-30	1 454 791	0
Stadshypotek	0,820	2026-09-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	4,255	2024-03-04	0	967 500
Stadshypotek	4,291	2025-03-04	957 500	0
Stadshypotek	4,255	2024-03-04	0	578 484
Stadshypotek	4,291	2025-03-04	458 484	0
Stadshypotek	2,500	2027-03-30	571 619	577 591
Stadshypotek	1,81	2024-03-30	0	1 443 997
Stadshypotek	4,255	2025-03-31	1 429 073	0
Stadshypotek	4,45	2024-03-28	0	1 062 698
Stadshypotek	4,26	2025-03-28	1 051 714	0
Stadshypotek	3,99	2025-03-30	590 050	655 050
			<b>9 574 481</b>	<b>9 881 593</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			307 112	307 112
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			7 201 722	5 351 562
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 065 647</b>	<b>4 222 919</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 228 448  
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) 8 038 921

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	17 652 400	17 652 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 652 400</b>	<b>17 652 400</b>

**12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut** **2024-08-31** **2023-08-31**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	307 112	307 112
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	7 201 722	5 351 562
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>7 508 834</b>	<b>5 658 674</b>

**13 Övriga skulder** **2024-08-31** **2023-08-31**

Utgående moms 25%	6	0
Ingående moms	-14 624	0
Personalens källskatt	2 419	1 736
Lagstadgade sociala avgifter	824	591
Medlemmars reparationsfond/inre fond	133 672	135 545
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>122 297</b>	<b>137 872</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	135 545	143 422
Uttag under året	-1 873	-7 877
<b>Utgående värde</b>	<b>133 672</b>	<b>135 545</b>

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	91 500	92 650
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	55 000	43 156
Upplupna räntekostnader	55 633	41 783
Förutbetalda hyror och avgifter	462 326	449 799
Förutbetalda hyresintäkter	18 934	18 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 998	139 289
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>864 391</b>	<b>785 611</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Magnus Törning

Anne Marie Dahlgren

Kerstin Lindqvist

Helene Berg Östling

Annika Rydberg

Claudia Marin

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av digital underskrift.

Robert Swartz  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridtuna i Norrköping, org.nr. 725000-0614

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridtuna i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information (med den andra informationen menas bostadsrättskollen).

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 Fridtuna i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Swartz  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Fridtuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS TÖRNING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 10:19:21



**ANNE MARIE DAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 16:01:32



**KERSTIN LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 15:13:40



**HELENE BERG ÖSTLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 18:35:42



**ANNIKA RYDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 15:29:35



**CLAUDIA MARIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 11:23:47



**ROBERT SWARTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 11:47:57



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 12:01:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Fridtuna i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBERT SWARTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 11:49:27



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 12:01:30



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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