



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fredhäll i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fredhäll i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-6305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-07-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Briljantsmycket 3	1931-10-01	1931
Briljantsmycket 4	1931-10-01	1931
Purpur 1	1931-10-01	1933
Purpur 2	1931-10-01	1933
Skogslandet 1	1931-10-01	1931
Skogslandet 2	1931-10-01	1932
Skogslandet 3	1931-10-01	1932

### Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
52	lokaler (hyresrätt)	4 173
788	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 761
5	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	355
<b>Totalt 847 objekt</b>		<b>36 289</b>

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Bergerheim	Ordförande	2023-05-28	2023-06-26
David Bergerheim	Ledamot	2023-06-26	2023-09-21
Sarah Bjärkby	Ordförande	2023-06-26	
Sarah Bjärkby	Ledamot	2023-05-28	
Michelle Liljefors	Ordförande	2022-06-19	2023-05-28
Olof Sandell	Ledamot	2022-06-19	
Fredrik Brorson	Ledamot	2021-05-23	
Isabel Stiehl	Ledamot	2022-11-16	
Oskar Tiger	Ledamot	2022-06-19	2023-05-28
Frida Gustafsson	Ledamot	2021-05-23	2023-05-28
Jacob Magnusson	Ledamot	2023-11-29	
Selma Salkic	Ledamot	2023-11-29	
Nima Pashai	Ledamot	2023-05-28	
Hugo Wirdenius	Ledamot	2021-05-23	2023-05-28
Simon Arledal	Ledamot	2022-11-16	
Henri Mäkelä	Suppleant	2023-11-29	
Merve Suvakci	Suppleant	2023-11-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Arledal, Isabel Stiehl och Olof Sandell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sarah Bjärkby, Selma Salkic, Simon Arledal och Jacob Magnusson.

Revisorer har varit: Sarah Golibari vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lars Sundelind (ordförande), Olov Richardsson och Ellen Axenborg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28. På stämman deltog 58 stycken röstberättigade medlemmar varav 1 ombud.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

## OVK

Den obligatoriska ventilationskontroll som genomfördes under 2022 identifierade ett stort antal brister. Arbetet för att åtgärda dessa har till stor utförts under 2023. Några brister återstår, dessa kommer att åtgärdas under början av 2024.

### Injustering

Med syfte att få en jämnare inomhustemperatur, samt sänka föreningens uppvärmningskostnader, genomfördes den första av två delar i injusteringsprojektet under 2022. Den andra och avslutande delen genomfördes under 2023.

### Avgiftshöjningar

Under 2023 beslutade styrelsen att höja medlemsavgiften med start den 1 januari 2024 med 12%. Detta med bakgrund av inflationens påverkan med kraftigt höjda räntor samt ökade kostnader för vatten, el och uppvärmning. Senast det gjordes en förändring av årsavgifterna var 2023, då med 5% höjning.

Avgiften för gästlägenheter höjs från 1 januari 2024 från 500 kr till 600 kr/dygn och avgiften för föreningslokalen Viktoria höjs från 750 kr till 1000 kr/tillfälle.

Styrelsens mål är att fortsätta arbeta för att öka föreningens intäkter och sänka utgifter för att hålla en så låg avgiftsnivå som möjligt utan att äventyra föreningens framtida ekonomi.

### Kommersiella lokaler

- Prioritaire flyttade den 1 december 2023 in i Kosmonauts gamla lokaler.
- Välkomnade även Flow System Technology och Berk Konsult under 2023.

Under 2023 har arbetet fortsatt med att se över hyresnivåerna i föreningen och att sätta upp långsiktiga mål för våra hyreslokaler. Föreningen har omförhandlat och höjt bashyra på åtminstone en väsentlig lokal under 2023. Det är föreningens långsiktiga mål att nå en bashyresnivå på i genomsnitt ca 2 000 kr/kvm i föreningen, då detta avspeglar marknadsläget i Fredhäll. I val av olika hyresgäster spelar även verksamheten in och styrelsen strävar efter att få in hyresgäster som lyfter området och gör det mer attraktivt.

Under 2023 har också en lokalgenomgång utförts och ett antal vakanta utrymmen med potential att hyras ut har identifierats. Arbetet med att iordningsställa och hyra ut dessa utrymmen kommer att fortsätta under 2024.

### Extrastämma

En extrastämma hölls den 26 november 2023 då styrelsen hade behov av att utöka antalet styrelsemedlemmar efter lågt intresse till ordinarie stämma samt avhopp under året. Vid extrastämman tillträdde två ordinarie ledamöter och två suppleanter.

### Ny gästlägenhet

Under 2023 iordningställdes och öppnades en tredje gästlägenhet i föreningen. Gästlägenheterna används flitigt och är ofta uppbokade, vilket låg till grund för att iordningsställa en ny lägenhet utöver de två som redan fanns.

### Medlemspool

Ett antal medlemmar har under 2023 dragit igång medlemspoolens första projekt, att renovera och iordningsställa en snickarbod i föreningen. Arbetet är igång och snickarboden förväntas bli tillgänglig för alla medlemmar under tidigare delen av 2024. Mer information om tillgång och villkor kommer längre fram.

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

Årtal	Ändamål
1960-talet	Samtliga köksstammar byttes
1990-1992	Samtliga badrumsstammar byttes och samtliga badrum renoverade
1990-1992	Samtliga elledningar (stigarledningar) byttes ut med nya dragningar fram till lägenhet
1990-1992	Renovering av föreningens tvättstugor
2007	Installation av sopsug
2010	Högtryckspolning av samtliga badrumsstammar
2010-2013	Relining av samtliga köksstammar
2013	Samtliga 27 portar i föreningen renoverades med nya portar och glassektioner
2016	Godkänd OVK för föreningens samtliga lägenheter
2016-2018	Renovering av balkonger 4 av 5 av föreningens hus (ej hus 4)
2016-2018	Renovering av fasaderna på samtliga av föreningens 5 hus
2016-2018	Renovering av fönstren på samtliga av föreningens 5 hus
2016-2018	Renovering av taken på samtliga av föreningens 5 hus
2018	Installation av nytt källsorteringssystem samt stängning av tidigare Miljörummet
2019	Renovering av föreningens 8 tvättstugor inkl. nya maskiner
2019-2020	Renovering av samtliga uteplatser
2020	Renovering av föreningslokalen Victoria, gym, bastu, arbetsplatser och mötesrum
2021	Stamspolning av samtliga stammar i hela föreningen
2022	Byte av passersystem i samtliga portar, passager och bokningssystem
2022	Injustering etapp 1 av 2 av samtliga element i föreningens 5 hus
2022	OVK för föreningens samtliga lägenheter
2022	Lackning av samtliga ekportar i föreningen
2023	Injustering etapp 2 av 2 av samtliga element i föreningens 5 hus

### Elförbrukning

Förbrukningen 2023 var totalt 416 956 kWh, vilket är en ökning på ca. 1,7% jämfört med 2022 (410 055 kWh).

### Uppvärmning

Föreningens i särklass största kostnad är i vanlig ordning uppvärmningen. Under 2023 ökade fjärrvärmeförbrukningen med 2,7% jämfört med föregående år (ca. 6340 MWh 2023, respektive ca. 6176 MWh 2022). Styrelsen har fortsatt jobbat aktivt med att se över föreningens uppvärmningskostnader.

### Vatten

Föreningens vattenförbrukning 2023 ökade med ca 12,5% jämfört med 2022 (ca. 67.300 m<sup>3</sup> år 2023, respektive ca 60.000 m<sup>3</sup> år 2022).

### Utblick mot 2024

Inga större projekt är planerade för 2024 och givet det nya ekonomiska världsläget med hög inflation och höjda räntor som följd blir det extra viktigt att hålla koll på ekonomin så att kostnadsläget hålls stabilt.

Ett arbete med att identifiera orsaker och lösningar till det problem med varmvatten som vissa medlemmar omfattas av har påbörjats under 2023. Arbetet kommer att fortsätta även under 2024 innan vi fått bukt på alla problem.

Det är även planerat att arbeta vidare med att nå en minimal vakansnivå på och omförhandla kommersiella lokalavtal.

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte av värmekulvert
2025	Uppdatering av återstående gemensam belysning till LED
2026	Byte av värmeväxlare
2027	Målning av trapphus
2027	Uppdatering belysning
2027-2028	Renovering och målning av fönster och dörrar

Föreningen står inför flertalet planer och åtgärder för att säkerställa och förbättra vår gemensamma boendemiljö under de närmaste fem åren. Ovan är en översikt över de större planerade åtgärderna. Dessa åtgärder är strategiskt utformade för att förbättra energieffektiviteten, öka säkerheten och bevara vår fastighets långsiktiga värde. Styrelsen håller föreningen informerad om framstegen och ser fram emot att skapa en ännu trivsammare boendemiljö för alla medlemmar.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 86 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1031 och under året har det tillkommit 99 och avgått 108 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1022.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	80	191	193	288	268
Skuldsättning, kr/kvm	3 169	3 262	3 217	3 395	3 534
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 577	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	237	213	204	178	197
Årsavgifter, kr/kvm	675	643	572	633	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	909	790	730	776	772
Nettoomsättning, tkr	28 490	28 561	26 379	28 057	27 910
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 297	269	565	4 517	4 367
Soliditet, %	31	32	31	30	28

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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:

Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till största del beror högre ränte- och driftskostnader samt hyresbortfall primärt från föreningens största lokal. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar har under året varit något högre än föregående år. För att möta ökade kostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet beslutade styrelsen att höja föreningens avgifter inför 2024 med 12%.

I förhållande till taxeringsvärdet på fastigheterna är föreningen lågt belånad.

Styrelsen avser vid behov finansiera framtida ekonomiska åtaganden genom lån från bank och minskad amortering samt optimering av intäkter från uthyrningsverksamheten. Föreningens framtida ekonomi ser mycket god ut. Inkomster från uthyrningsverksamhet samt ränte- och driftskostnader kommer tas i beaktning inför eventuella beslut om förändring av medlemsavgifter.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 143 784	0	0	1 143 784
Upplåtelseavgifter, kr	13 100 589	0	0	13 100 589
Underhållsfond, kr	30 501 874	0	6 412 223	36 914 097
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>44 746 247</b>	<b>0</b>	<b>6 412 223</b>	<b>51 158 470</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	13 077 476	269 414	-6 412 223	6 934 667
Årets resultat, kr	269 414	-269 414	-2 297 324	-2 297 324
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>13 346 890</b>	<b>0</b>	<b>-8 709 547</b>	<b>4 637 343</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>58 093 137</b>	<b>0</b>	<b>-2 297 324</b>	<b>55 795 813</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 519 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 777 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	13 346 890
Årets resultat, kr	-2 297 324
Reservation till underhållsfond, kr	-6 519 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 777
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 637 343</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 637 343</b>
------------------------------------	------------------

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



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	28 489 733	27 950 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 462 579	610 282
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>32 952 312</b>	<b>28 560 769</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-23 920 959	-20 198 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 089 279	-1 431 467
Personalkostnader	Not 6	-456 655	-419 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 313 373	-5 073 994
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-30 780 267</b>	<b>-27 122 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 172 045</b>	<b>1 437 857</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 018	7 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 492 387	-1 175 777
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 469 369</b>	<b>-1 168 443</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 297 324</b>	<b>269 414</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 297 324</b>	<b>269 414</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 297 324</b>	<b>269 414</b>

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	166 253 319	167 900 192
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 141 687	1 246 789
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	352 188	3 173 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>167 747 194</b>	<b>172 320 731</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 800	1 800
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>

**Summa Anläggningstillgångar****167 748 994**      **172 322 531****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		60 654	32 162
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 285 776	10 927 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	4 169 673	472 195
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>11 516 103</b>	<b>11 432 236</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 15	0	124 184
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>0</b>	<b>124 184</b>

**Summa Omsättningstillgångar****11 516 103**      **11 556 420****Summa Tillgångar****179 265 097**      **183 878 951**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	14 244 373	14 244 373
Fond för yttre underhåll	36 914 097	30 501 874
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>51 158 470</b>	<b>44 746 247</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 934 666	13 077 475
Årets resultat	-2 297 324	269 414
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 637 342</b>	<b>13 346 889</b>

**Summa Eget kapital****55 795 812**      **58 093 136****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	44 900 000	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>44 900 000</b>	<b>0</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	69 974 414	117 874 414
Leverantörsskulder		2 483 005	1 009 300
Skatteskulder		146 004	131 391
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 044 273	911 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 921 589	5 858 742
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>78 569 284</b>	<b>125 785 815</b>

**Summa Skulder****123 469 284**      **125 785 815****Summa Eget kapital och skulder****179 265 097**      **183 878 951**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 172 045	269 415
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 313 373	5 073 994
Övriga justeringar	0	973 707
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>5 313 373</b>	<b>6 047 701</b>
Erhållen ränta	23 018	7 334
Erlagd ränta	-4 428 774	-981 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 079 662</b>	<b>5 343 409</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 482 317	514 735
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	619 855	774 818
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-5 862 462</b>	<b>1 289 553</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 782 800</b>	<b>6 632 962</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-739 836	-6 014 521
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-739 836</b>	<b>-6 014 521</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 000 000	-4 250 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-4 250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 522 636</b>	<b>-3 631 559</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 803 554</b>	<b>14 435 112</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 280 918</b>	<b>10 803 554</b>

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

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

**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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 369 644	20 351 049
	Årsavgifter lokaler	297 876	283 692
	Hyror lokaler	6 056 579	5 759 537
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 000	27 000
	Hyror förbrukningsbaserad	193 984	184 413
	Hyror informationsöverföring	650 948	650 730
	Hyror övrigt	12 571	13 491
	Övriga primära intäkter	1 092 611	1 155 484
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>29 845 213</b>	<b>28 425 396</b>
	Avgiftsbortfall	-37 500	-13 500
	Hysesbortfall	-1 317 980	-461 410
	<i>Summa</i>	<b>-1 355 480</b>	<b>-474 910</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>28 489 733</b>	<b>27 950 486</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 868 974	188 965
	Övriga sekundära intäkter	593 605	421 318
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 462 579</b>	<b>610 282</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 661 331	-2 207 190
	Snö och halk-bekämpning	-390 972	-266 505
	Reparationer	-2 453 566	-1 902 232
	Planerat underhåll	-106 777	-1 546 058
	Försäkringsskador	-4 026 790	-762 102
	EI	-946 882	-1 270 271
	Uppvärmning	-6 183 975	-5 555 310
	Vatten	-1 461 751	-897 167
	Sophämtning	-472 459	-381 150
	Fastighetsförsäkring	-1 034 887	-948 040
	Kabel-TV och bredband	-760 330	-805 634
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 080 389	-2 025 019
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 320 722	-1 534 153
	Övriga driftkostnader	-20 127	-97 369
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-23 920 959</b>	<b>-20 198 201</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-22 170	-21 839
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-92 907	-50 203
	Administrationskostnader	-335 562	-491 054
	Extern revision	-41 811	-39 351
	Konsultkostnader	0	-123 710
	Medlemsavgifter	-74 000	-74 000
	Föreningsverksamhet	-40 018	-147 170
	Övriga förvaltningskostnader	-482 812	-484 140
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 089 279</b>	<b>-1 431 467</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-315 000	-289 800
	Revisionsarvode	-13 125	-18 114
	Övriga arvoden	-13 125	-12 076
	Sociala avgifter	-106 293	-99 260
	Övriga personalkostnader	-9 112	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-456 655</b>	<b>-419 250</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 648	4 329
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 370	3 005
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>23 018</b>	<b>7 334</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 484 626	-1 166 506
	Övriga räntekostnader	-7 761	-9 271
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 492 387</b>	<b>-1 175 777</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	227 838 188	224 997 418
	Ingående anskaffningsvärde mark	439 350	439 350
	Omklassificering till byggnad	3 561 398	2 840 770
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>231 838 936</b>	<b>228 277 538</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 377 346	-55 444 319
	Årets avskrivningar	-5 208 271	-4 933 027
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-65 585 617</b>	<b>-60 377 346</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 253 319</b>	<b>167 900 192</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	400 000 000	400 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 166 000	34 166 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	948 000 000	948 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	48 183 000	48 183 000
	<b>Summa</b>	<b>1 430 349 000</b>	<b>1 430 349 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	142 717 428	142 717 428
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>142 717 428</b>	<b>142 717 428</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 664 316	2 664 316
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 664 316</b>	<b>2 664 316</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 417 528	-1 276 561
	Årets avskrivningar	-105 101	-140 966
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 522 629</b>	<b>-1 417 527</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 141 687</b>	<b>1 246 789</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 173 750	0
	Årets investeringar	739 836	3 173 750
	Omklassificering till byggnad	-3 561 398	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>352 188</b>	<b>3 173 750</b>



Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 800	1 800		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	4 280 918	10 679 368		
	Skattekonto	3 004 858	248 511		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>7 285 776</b>	<b>10 927 879</b>		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 169 673	472 195		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>4 169 673</b>	<b>472 195</b>		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea	0	25 000		
	Swedbank	0	99 184		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>0</b>	<b>124 184</b>		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,42%	2024-09-28	29 219 900	0
	Swedbank	4,44%	2024-05-28	17 289 514	1 530 000
	Swedbank	4,49%	2024-04-28	23 465 000	2 470 000
	Swedbank	4,3%	2025-02-25	44 900 000	0
				<b>114 874 414</b>	<b>4 000 000</b>
	Långfristig del			44 900 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			69 974 414	
	Kortfristig del			69 974 414	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			4 000 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			16 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,43%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	4,42%	2024-09-28	29 219 900	0
	Swedbank	4,44%	2024-05-28	17 289 514	1 530 000
	Swedbank	4,49%	2024-04-28	23 465 000	2 470 000
	Swedbank	4,3%	2025-02-25	44 900 000	0
				<b>114 874 414</b>	<b>4 000 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			69 974 414	
	Kortfristig del			69 974 414	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		337 960	330 195	
	Momsskuld		303 833	204 785	
	Inre fond		362 631	362 631	
	Övriga kortfristiga skulder		39 849	14 357	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>1 044 273</b>	<b>911 968</b>	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		2 966 957	2 907 198	
	Övriga förutbetalda intäkter		0	0	
	Upplupna räntekostnader		284 433	220 820	
	Övriga upplupna kostnader		1 670 199	2 730 724	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>4 921 589</b>	<b>5 858 742</b>	

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 Fredhäll i Stockholm, org.nr. 702000-6305

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Fredhäll i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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.

### 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 Fredhäll i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sarah Golibari  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Fredhäll i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SARAH BJÄRKBY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:53:30



**OLOF SANDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:41:14



**FREDRIK BRORSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:49:34



**ISABEL STIEHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:35:21



**NIMA PASHAI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 09:55:46



**SIMON ARLEDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:33:39



**JACOB MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:46:53



**SELMA SALKIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:04:39



**SARAH GOLIBARI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 17:49:04



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 08:44:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Fredhäll i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SARAH GOLIBARI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 17:49:46



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 08:44:16



# 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 står något i årsredovisningen.