



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 240 kr/kvm	 Investeringsbehov 10 655 kr/kvm	 Skuldsättning 3 454 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 200 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 975 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Freja i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
240 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
10 655 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 454 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I 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
200 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
975 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 Freja i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2960 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tor 4		1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner / Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inge Widén	Ordförande
Anna Maria Vestala	Ledamot
Ingrid Engström	Ledamot
Lena Norell	Ledamot
Johannes Nilsson	Ledamot utsedd av HSB
Per-Albin Dahlström	Ledamot
Martin Larsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Engström, Lena Norell och Albin Dahlström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inge Widén, Lena Norell och Ingrid Engström.

Revisorer har varit: Thomas Almqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-02, varvid planen uppdaterades.

Brf Frejas styrelse har haft en info muntligt och skriftligt vad som gäller källsortering av avfallsprodukter 2024-2025 men några har ej hört sammat budskapet varvid vi tvingats att stänga Grovsopboden tills vi hittar en hållbar lösning.

Styrelsen hade vid adventskaffet för boendena i Brf. Freja (33 deltagare) penetrerat trygghet i boende gällande inne och ute kring fastigheten samt närområdet.
Styrelsen får i uppdrag att se över dessa synpunkter som kommit fram till åtgärdsplan.

Styrelsen har under året utbildat sig i Krishanteringsplan och arbetar nu med att färdigställa denna omfattande plan som ska presenteras på stämman 2026.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Sedan föreningen bildades år 1964 så finns större åtgärder dokumenterade på vår externa internethemsida HSB brf. Freja.

Länk: <https://www.hsb.se/sodra-norrland/brf/freja/om-brf-freja/historik-over-hsb-brf-freja/>

Årtal	Åtgärd
2021	Påbörjat energi- och klimatprojektet med: Takunderhåll tidigare läggs i Underhållsplan från år 2024 till 2021 med byte av stuprör och hängrännor samt ny takpapp och plåtarbeten. Energiåtgärder efter energikartläggningen: Mekanisk frånluftsanläggning med värmeåtervinning, som påverkar halten av radongaser i lägenheterna positivt påbörjas på hösten 2021.
2022	Brf. Freja har ett energi- och klimatprojekt vilket inneburet att vi bytt taksikt och hängrännor/stuprör samt gått från självdragsventilation till mekaniska frånluftsfläktar med luftvärmepump för återvinning som komplement till fjärrvärmen. Påbörjat Installation av solpaneler på taket för att producera egen el för eget behov i föreningen samt försäljning av överskottsel. Installation av frånluftsdon för ventilation samt installerat godkända spisfläktar i vissa lägenheter så att det går att reglera frånluftsflödet.
2023	Brf. Freja slutfört ett energi- och klimatprojekt som påbörjades 2022. Projektet har resulterat i att vi gått från självdragsventilation till en ventilation med mekaniska frånluftsfläktar. En luftvärmepump har installerats för återvinning. Detta som ett komplement till den befintliga fjärrvärmen. Installation och justering av frånluftsdon för ventilation i samtliga lägenheter. Säkerställt att samtliga lägenheter har godkända spisfläktar (Alliance eller kolfiler) I vissa lägenheter som ej hade godkända spisfläktar samt i några övriga lägenheter där de boende så önskade har nya Alliance köksfläktar installerats. Installationerna av spisfläktar/frånluftsdon gör det möjligt att i respektive lägenhet ställa in rätt luftflödesnivå. Installerade solcellspaneler togs i bruk under mars månad. Under året har 38 MWh producerats via dessa paneler. Elöverskott har sålts vidare. Installation av 8 st. laddstationer för El- och hybridbilar på nedre parkeringsplan. Ny- och omplanterat växter på tomten samt större röjning och gallring av Skogsparken. Stadgeändringar som följer den nya bostadsrättslagen gällande framförallt underhållsansvar och andrahandsuthyrning- Brandskyddsinformation i samband med Adventskaffe för föreningens medlemmar.
2024	Relining av avloppshuvudledningen i suterrängvåningen. Rensning med hetvattenspolning i lägenhetsstammarna. Kylaggregaten till matkällaren har stängts av pga. att det störde frånluftsaggregaten så att det blev drag i huset. Större informationsinsats, skriftlig och muntlig till alla medlemmarna om ny avfallssortering enl. nya regler.
2025	Renoverat skyddsrummet med nydragning av elkablar, belysning, mm. samt bytt vatten- och latrinkärl med tillbehör. Radongasbekämpning för de 3 lägenheterna som återstod och hade förhöjda gränsvärden med lyckat resultat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av väggar och tak samt golvbyte i fd. hobbyrummets golv. Byte av 1 st. tvättmaskiner tvättstuga 1 och 1st. torktumlare samt 1st. mangel, Målning av korridor hela suterrängvåningen. Uppsättning av belysning på lekparken samt målning av trädetaljer utomhus.
2027	Byte av 1 st. tvättmaskiner tvättstuga 2. Byte av Låssystem i fastighetens samtliga dörrar. Allmänna såsom lägenheter Träräcken på parkeringarna målning/impregnering. Målning av combiboden. Asfaltering norra sidan av fastigheten inkl. vändplan (980m2) samt justering av dagvattenbrunnars trummor/ledningar och kantsten.
2028	Byte av balkongerna med inglasning komplett. Byte av 1 st. tvättmaskiner. Byte cirkulationspump samt byte av 2 st. värmeväxlare. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) besiktning.
2029	Entréer 8 st. aluminiumkonstruktion Byte. Takplåt gavlar bytes. Expansionskärl bytes.
2030	Byte tvättmaskin, tumlare och mangel. Byte av termostatventiler i alla radiatorer i fastigheten. OVK besiktning (Obligatorisk ventilationsbesiktning)

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	253	214	297	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 454	3 652	3 432	3 778	3 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 611	3 818	3 588	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	200	199	172	163	162
Årsavgifter, kr/kvm	975	924	873	767	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	963	917	866	871	861
Nettoomsättning, tkr	4 657	4 437	4 189	4 032	3 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	-235	160	236	670	471
Soliditet, %	31	30	31	29	26

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på de underhåll föreningen haft under året till stor del i form av radonförbättringar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 883 832 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 240 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5 % ytterligare förändring av årsavgiften.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	283 940	0	0	283 940
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 827 463	0	-144 206	4 683 257
S:a bundet eget kapital, kr	5 111 403	0	-144 206	4 967 197
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 720 799	159 609	144 206	3 024 614
Årets resultat, kr	159 609	-159 609	-235 045	-235 045
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 880 408	0	-90 839	2 789 569
S:a eget kapital, kr	7 991 811	0	-235 045	7 756 766

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 350 206 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 880 408
Årets resultat, kr	-235 045
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	350 206
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 789 569

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 789 569
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 657 428	4 426 632
Övriga rörelseintäkter		9 475	10 783
Summa Rörelseintäkter		4 666 902	4 437 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 225 150	-2 656 403
Övriga externa kostnader	Not 4	-140 708	-98 788
Personalkostnader	Not 5	-182 866	-158 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 046 629	-1 009 498
Övriga rörelsekostnader		0	-54 162
Summa Rörelsekostnader		-4 595 353	-3 977 114
Rörelseresultat		71 550	460 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 765	28 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 360	-329 265
Summa Finansiella poster		-306 595	-300 692
Resultat efter finansiella poster		-235 045	159 609
Resultat före skatt		-235 045	159 609
Årets resultat		-235 045	159 609

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 954 092	24 161 922
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 954 092	24 161 922
Summa Anläggningstillgångar		22 954 092	24 161 922

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		253	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	989 998	1 129 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	393 182	346 586
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 383 432	1 476 309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	995 008	810 008
<i>Summa Kassa och bank</i>		995 008	810 008
Summa Omsättningstillgångar		2 378 441	2 286 317
Summa Tillgångar		25 332 533	26 448 239

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	283 940	283 940
Fond för yttre underhåll	4 683 257	4 827 463
Summa Bundet eget kapital	4 967 197	5 111 403

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 024 614	2 720 799
Årets resultat	-235 045	159 609
Summa Fritt eget kapital	2 789 569	2 880 408

Summa Eget kapital	7 756 766	7 991 811
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 793 567	16 706 567
Summa Långfristiga skulder		8 793 567	16 706 567

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 913 000	958 000
Leverantörsskulder		274 113	224 828
Skatteskulder		10 676	12 706
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	47 301	56 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	537 110	497 931
Summa Kortfristiga skulder		8 782 200	1 749 861

Summa Skulder		17 575 767	18 456 428
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 332 533	26 448 239
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	71 550	460 301
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 046 629	1 009 498
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 046 629	1 009 498
Erhållen ränta	3 683	28 573
Erlagd ränta	-325 344	-330 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	796 518	1 167 936
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 992	17 958
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	78 323	-321 558
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	87 315	-303 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	883 832	864 336
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	161 201	-1 837 951
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	161 201	-1 837 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-958 000	1 062 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-958 000	1 062 000
Årets kassaflöde	87 033	88 385
Likvida medel vid årets början	1 854 697	1 766 312
Likvida medel vid årets slut	1 941 730	1 854 697



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2834 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 187 112	3 950 040
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	146 401	149 423
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	176 076	176 076
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 400	144 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	11 294
	Övriga primära intäkter	10 139	9 199
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 669 128	4 440 032
	Hyresbortfall	-11 700	-13 400
	<i>Summa</i>	-11 700	-13 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 657 428	4 426 632

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-713 048	-731 363
	Snö och halk-bekämpning	-74 470	-100 134
	Reparationer	-443 644	-268 066
	Planerat underhåll	-350 206	-55 238
	Försäkringsskador	-40 882	-11 915
	El	-324 871	-384 758
	Uppvärmning	-297 580	-312 386
	Vatten	-343 648	-263 270
	Sophämtning	-179 219	-115 318
	Fastighetsförsäkring	-112 082	-96 900
	Kabel-TV och bredband	-186 696	-187 928
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-121 478	-114 700
	Övriga driftkostnader	-37 325	-14 427
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 225 150	-2 656 403

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 513	-106
	Administrationskostnader	-12 022	-8 624
	Extern revision	-15 375	-16 500
	Konsultkostnader	-48 600	-27 072
	Medlemsavgifter	-28 100	-28 100
	Föreningsverksamhet	-8 394	-8 722
	Övriga förvaltningskostnader	-8 705	-9 664
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-140 708	-98 788
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-146 976	-133 733
	Revisionsarvode	0	-5 000
	Sociala avgifter	-29 247	-19 530
	Övriga personalkostnader	-6 643	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 866	-158 263
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-890 290	-853 160
	Avskrivning på markanläggning	-156 339	-156 339
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 046 629	-1 009 498

2025 | **ÅRSREDOVISNING**

Not 7 Byggnader och mark 2025-12-31 2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 602 617	31 739 338
Ingående anskaffningsvärde mark	218 500	218 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 204 021	3 204 021
Årets investeringar	0	1 931 979
Årets försäljningar/utrangeringar	-161 201	-68 700
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	36 863 937	37 025 138

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-12 863 216	-11 868 255
Årets avskrivningar	-1 046 629	-1 009 499
Återförda avskrivningar	0	14 538
Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 909 845	-12 863 216
Utgående redovisat värde	22 954 092	24 161 922

Taxeringsvärde

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	219 000	171 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	378 000	378 000
Summa	56 397 000	51 349 000

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	18 879 000	18 879 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	18 879 000	18 879 000

Årets försäljning/utrangering 2025 gäller återbetalning av moms på solcellsanläggning.

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	946 722	1 044 688
Övriga fordringar	43 276	85 034
Summa Övriga fordringar	989 998	1 129 722



Not 9 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	14 082	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379 099	346 586
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	393 182	346 586

Not 10 **Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	995 008	810 008
<i>Summa Kassa och bank</i>	995 008	810 008

Not 11 **Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,68%	2027-12-01	1 528 000	202 000
Stadshypotek	3,71%	2029-03-01	1 860 000	80 000
Stadshypotek	4,25%	2027-07-30	688 527	46 000
Stadshypotek	3,96%	2028-06-01	1 010 000	60 000
Stadshypotek	1,49%	2031-09-01	4 195 040	100 000
Stadshypotek	0,96%	2026-06-30	6 925 000	350 000
Stadshypotek	1,02%	2026-04-30	500 000	120 000
			16 706 567	958 000

Långfristig del	8 793 567
Nästa års amortering av långfristig skuld	488 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 425 000
Kortfristig del	7 913 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	958 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 732 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 695 040
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 **Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	2 275	5 071
Inre fond	45 025	51 125
Övriga kortfristiga skulder	1	200
<i>Summa Övriga skulder</i>	47 301	56 396

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	385 447	373 215
	Upplupna räntekostnader	13 636	14 620
	Övriga upplupna kostnader	138 027	110 096
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	537 110	497 931

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

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 Bostadsrättsförening Freja i Sundsvall, org.nr. 789200-2960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Freja i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Freja i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Almqvist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Freja i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inge Widén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:08:16



Martin Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:10:43



Anna Maria Vestala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:13:39



Lena Norell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:26:34



Ingrid Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:29:21



Johannes Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:12:51



Per-Albin Dahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 00:52:49



Thomas Almqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 06:56:45



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:53:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Freja i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Almqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 06:54:59



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:52:40



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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