



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716416-5461 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Slaggen 1 och förvaltar byggnaden i Stockholm kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler	1975
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8587
Totalt 126 objekt		10562

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 58 st 2 rok, 26 st 3 rok, 18 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Lennart Wiklund	Ordförande	2022-08-31
Lennart Wiklund	Ledamot	
Petra Neregård	Ordförande	
Petra Neregård	Ledamot	
Christer Mörk	Ledamot	2022-08-31
Irene Dolk Castellanos	Ledamot	
Mari-Ann Levin Pölde	Ledamot	
Lars-Åke Henriksson	Ledamot	
Daniel Zerea	Ledamot	
Åsa Maria Carol Andersson	Ledamot	
Katarina Cederholm	Ledamot	
Jakob Mörndal	Ledamot	2022-08-31
Erik Ribeli	Ledamot	
Veronica Aldorsson	Ledamot	
Camilla Brännfors	Suppleant	

Styrelsens sammansättning visar ovan när styrelsen har blivit registrerad hos Bolagsverket.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Neregård, Mari-Ann Levin Pölde, Lennart Wiklund, Katarina Cederholm, Daniel Zerea och Åsa Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten och en årsstämma.

Firmatecknare har varit: Christer Mörk, Lennart Wiklund, Mari-Ann Levin Pölde, Daniel Zerea, Petra Neregård.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Julio Vargas Orellana med Joakim Alpsten som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tobias Öhman (sammankallande) och Jakob Mörndal och Klas Hall, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgarna den 2022-04-12.

Under året slutfördes projektet med att byta bjälklag i lagerlokal under gården. Projektet blev rejält försenat med en entreprenör som inte levde upp till förväntningar och överenskommen tidplan. Mot slutet av året nåddes en ekonomisk slutuppgörelse med omfattande vite för förseningen. Projektet har hållit uppgjorda ekonomiska ramar. Förseningen innebär dock stora men för boende då gården inte kunde nyttjas under hela sommaren, tillika blev återuppbyggnad av terrass framskjuten till 2023.

Fönstermålning utfördes enligt uppgjord plan.

Styrelsen genomförde en ekonomisk work shop med fokus på underhållsplan och de framtida ekonomiska förutsättningarna mot bakgrund av höjda räntor, inflation och stigande energikostnader.

Det nya avtalet med HSB rörande förvaltning utvärderades och reviderades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1983-1984	Stambyte och genomgripande ombyggnad av fastighet
1990	Byggnation av vindslägenheter
1996	Ombyggnad till lägenhet F16
2000	Bredbandsbolaget
2002	Ombyggnad till lägenhet i M4
2007	Ombyggnad till lägenhet i K17
2008-2009	Förlängning av hiss K19, fasadrenovering och fönstermålning
2008-2009	Bygg av vindslägenheter K17 & K19 och källarförråd
2008-2011	Balkongbyggnation
2008-2011	Takterassbyggnation
2010	Bastu renovering
2010-2011	Brandskyddsarbete
2010-2013	Värmeprojekt och ventilationsprojekt
2013	Renovering av föreningslokal
2013-2014	Takmålning
2014	Utbyte av låskolvar, intrimning av värmesystem
2016	Utbyggnad av lokal (Itrim) med källarutrymme
2018-2019	Byte av styrsystem sopsug
2019	Omläggning av stuprör från inre till yttre
2019	Målning av fönster. Upprustning av föreningslokale
2019	Yttre Stuprör
2019-2021	Hissrenoveringar

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

Årtal	Ändamål
2022	Nytt gårdsbjälkslag
2023	Upprustning av terrasser och gård
2022-2026	Digitalisering av inpassering, bokning info tavlor
2023	Sopsortering som uppfyller kommande lagkrav mm
2022-2023	Målning av fönster, balkongdörrar mm
2026-2028	Relining avloppsstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	287	369	293	254	197
Skuldsättning, kr/kvm	3 437	3 202	3 250	3 316	3 357
Räntekänslighet, %	7	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	192	174	156	164	164
Driftskostnad, kr/kvm	580	490	511	518	499
Årsavgifter, kr/kvm	646	646	634	615	597
Totala intäkter, kr/kvm	891	873	827	844	783
Nettoomsättning, tkr	9 008	9 227	8 747	8 858	8 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	491	1 349	-303	-23	13
Soliditet, %	55	57	56	56	56

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	24 991 250	0	0	24 991 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	16 234 415	0	0	16 234 415
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 681 607	0	-110 928	3 570 679
S:a bundet eget kapital, kr	44 907 272	0	-110 928	44 796 344
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 077 583	1 349 310	110 928	3 537 821
Årets resultat, kr	1 349 310	-1 349 310	490 945	490 945
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 426 893	0	601 873	4 028 766
S:a eget kapital, kr	48 334 165	0	490 945	48 825 110

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 710 928 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	3 426 893
Årets resultat, kr	490 945
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	710 928
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 028 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 028 766

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

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 007 927	9 227 462
Övriga rörelseintäkter	Not 2	413 781	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 720 435	-4 742 073
Övriga externa kostnader	Not 4	-223 478	-256 016
Planerat underhåll		-710 928	-714 659
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-192 196	-197 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 834 195	-1 834 195
Summa rörelsekostnader		-8 681 232	-7 744 513
Rörelseresultat		740 477	1 482 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 532	6 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-254 064	-140 331
Summa finansiella poster		-249 532	-133 640
Årets resultat		490 945	1 349 310

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	75 741 956	77 558 101
Inventarier och maskiner	Not 9	46 510	64 560
Pågående nyanläggningar	Not 10	8 922 355	1 583 528
		<u>84 710 821</u>	<u>79 206 189</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 711 321</u>	<u>79 206 689</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		100 957	109 754
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 231 965	3 734 601
Placeringskonto HSB Stockholm		343 619	342 436
Övriga fordringar	Not 12	228 853	152 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	437 226	210 834
		<u>3 342 620</u>	<u>4 549 720</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 342 620</u>	<u>5 049 720</u>
Summa tillgångar		<u>88 053 941</u>	<u>84 256 409</u>

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 991 250	24 991 250
Upplåtelseavgifter		16 234 415	16 234 415
Yttre underhållsfond		3 570 679	3 681 607
		<u>44 796 344</u>	<u>44 907 272</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 537 821	2 077 583
Årets resultat		490 945	1 349 310
		<u>4 028 766</u>	<u>3 426 893</u>
Summa eget kapital		<u>48 825 110</u>	<u>48 334 165</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	20 662 417
		<u>0</u>	<u>20 662 417</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 300 852	13 160 935
Leverantörsskulder		1 104 727	719 352
Skatteskulder		51 874	78 375
Fond för inre underhåll		89 366	89 366
Övriga skulder	Not 17	114 402	114 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 567 610	1 097 397
		<u>39 228 831</u>	<u>15 259 827</u>
Summa skulder		<u>39 228 831</u>	<u>35 922 244</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>88 053 941</u>	<u>84 256 409</u>

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm**Kassaflödesanalys****2022-01-01**
2022-12-31**2021-01-01**
2021-12-31**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

490 945

1 349 310

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 834 195

1 834 195

Kassaflöde från löpande verksamhet

2 325 140

3 183 504

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-294 353

30 114

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

829 087

-679 603

Kassaflöde från löpande verksamhet

2 859 874

2 534 015

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-7 338 827

-1 510 818

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-7 338 827

-1 510 818

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

2 477 500

-500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

2 477 500

-500 000

Årets kassaflöde**-2 001 453****523 198****Likvida medel vid årets början****4 577 037****4 053 839****Likvida medel vid årets slut****2 575 584****4 577 037**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,88 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 21 800 651 kr.

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 549 872	5 549 872
	Individuell mätning el	1 377	1 836
	Individuell mätning vatten	14 052	13 668
	Hyror	3 052 379	2 958 115
	Bredband	166 500	166 500
	Övriga intäkter	233 747	643 431
	Bruttoomsättning	<u>9 017 927</u>	<u>9 333 422</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-10 000	-105 960
		9 007 927	9 227 462
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkring vid vattenskada	413 781	0
		413 781	0
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	430 385	666 283
	Reparationer	1 174 647	550 115
	El	537 276	320 291
	Uppvärmning	1 325 957	1 380 685
	Vatten	178 322	153 681
	Sophämtning	123 881	100 149
	Fastighetsförsäkring	159 962	150 907
	Kabel-TV och bredband	217 430	211 568
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	612 536	553 102
	Förvaltningsarvoden	918 625	619 642
	Övriga driftkostnader	41 414	35 650
		5 720 435	4 742 073
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 324	7 466
	Administrationskostnader	26 129	13 556
	Extern revision	18 164	17 122
	Konsultkostnader	101 823	181 273
	Medlemsavgifter	63 038	36 600
		223 478	256 016
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	144 901	144 900
	Revisionsarvode	7 245	7 095
	Övriga arvoden	7 245	12 460
	Sociala avgifter	32 805	33 114
		192 196	197 569
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 204	1 442
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 184	342
	Ränteintäkter HSB bunden placering	463	3 097
	Övriga ränteintäkter	1 682	1 810
		4 532	6 691

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	253 664	137 578
Övriga räntekostnader	400	2 753
	254 064	140 331

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	102 610 732	103 587 141
Anskaffningsvärde mark	4 262 500	4 262 500
Årets försäljning/utrangeringar	0	-1 170 428
Årets investeringar	0	194 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 873 232	106 873 232
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 315 132	-28 669 415
Årets avskrivningar	-1 816 145	-1 816 145
Årets försäljning/utrangeringar	0	1 170 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 131 277	-29 315 132
Utgående bokfört värde	75 741 956	77 558 101
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 400 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	268 000 000	236 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	23 800 000	23 400 000
Summa taxeringsvärde	440 200 000	393 400 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	180 500	180 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 500	180 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-115 940	-97 890
Årets avskrivningar	-18 050	-18 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 990	-115 940
Bokfört värde	46 510	64 560
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 583 528	266 730
Årets investeringar	7 338 827	1 510 818
Omklassificering till byggnad	0	-194 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 922 355	1 583 528
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	80 753	9 216				
	Momsfordran	148 100	142 879				
		228 853	152 095				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	437 226	210 734				
	Upplupna intäkter	0	100				
		437 226	210 834				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.							
Not 14	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	500 000				
		0	500 000				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758271946	3,02%	2023-06-28	12 660 935	500 000	
	Nordea	39758277693	2,89%	2023-06-01	2 977 500	45 000	
	Nordea	39798277902	0,42%	2023-04-19	20 662 417	0	
					36 300 852	545 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 575 852	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					64 387 000	64 387 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				36 300 852	13 160 935	
					36 300 852	13 160 935	
Not 17	Övriga skulder						
	Depositioner				114 402	114 402	
					114 402	114 402	

HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 305	15 728
Förutbetalda hyror och avgifter	1 139 494	719 562
Övriga upplupna kostnader	402 811	362 107
	1 567 610	1 097 397

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Daniel Zerea

.....
Erik Ribeli

.....
Irene Dolk Castellanos

.....
Katarina Cederholm

.....
Lars-Åke Henriksson

.....
Lennart Wiklund

.....
Mari-Ann Levin Pölde

.....
Petra Neregård

.....
Veronica Aldorsson

.....
Åsa Maria Carol Andersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Julio Vargas Orellana

.....
Joakim Häll
Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm, org.nr. 716416-5461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fridhem nr 126 i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Fridhem nr 126 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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, viktiga 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

Julio Vargas Orellana
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA NEREGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:44:50



MARI-ANN LEVIN PÖLDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:39:14



LENNART WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:32:50



KATARINA CEDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 15:00:41



LARS-ÅKE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:51:59



DANIEL ZEREA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:32:27



VERONICA ALDORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:09:00



ERIK RIBELI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:43:24



IRENE DOLK CASTELLANOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 20:57:34



ÅSA MARIA CAROL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:15:20



JULIO VARGAS ORELLANA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:38:37



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:45:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Fridhem nr 126 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIO VARGAS ORELLANA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:39:05



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:45:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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