



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Tjärnparken i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Tjärnparken i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2408 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

### Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Hovrätten 4 |               | 1944                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 176                      |
| 21                | lokaler (hyresrätt)                   | 888                      |
| 102               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 512                    |
| 74                | p-platser                             | 0                        |
| 2                 | garageplatser                         | 114                      |
| Totalt 202 objekt |                                       | 6 690                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 69 st 2 rok, 12 st 3 rok, 1 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       |
|-----------------|------------|
| Hans Marklund   | Ordförande |
| Patrik Burelid  | Ledamot    |
| Mimmi Flobecker | Ledamot    |
| Camilla Östling | Ledamot    |
| Peter Bengtsson | Ledamot    |
| Sara Wexell     | Ledamot    |
| Maria Henning   | Ledamot    |
| Lucas Olofsson  | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lucas Olofsson, Hans Marklund och Camilla Östling.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mimmi Flobecker, Camilla Östling och Hans Marklund.

Revisorer har varit: Johan Falk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hosBorevision.

Valberedning har varit: Anders Franzén sammankallande och Åke Westman, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-27, varvid underhållsplanen uppdaterades.

### Under de 7 senast åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2016 Renovering av gym och portbelysning.
- 2017 Dränering/markarbete Storgatan 45 och renovering av hyreslokaler.
- 2018 Ombyggnation av parkering på innergården.
- 2019 Radonmätningar utförd med åtgärder.
- 2020 Dränering/Markarbete och asfaltering Storgatan 45 (Portalen).
- 2021 Genomgång och dokumentering av dagvattenledningar.
- 2022 Renovering av källargolv samt byte av avloppsrör Åkersviksgatan 9A, Ny asfalt och dagvattenbrun med tillhörande dagvattenledningar vid garage Åkersviksgatan 9A, Statusbesiktning av balkonger.

- 2023 Tio stycken laddplatser för elbilar har ställts i ordning, ventilationsarbete för restaurang Libanon samt fortsatta statusbesiktningar av balkonger. Nytt passersystem installerat.
- 2023 Nytt passersystem med taggfunktion, färdigställs 2024
- 2023 Laddplatser för elbilar, färdigställs 2024
- 2024 Åtgärd/dränering vid Hovrättsbacken.
- 2024 Förbättrings- och underhållsåtgärder av balkongplattorna
- 2024 montering och komplettering av snörasskydd
- 2024 byte av armaturer i trapphusen utförs löpande

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

- 2025 biljardrummet renoveras
- 2024 - 2025 Förbättrings- och underhållsåtgärder av balkongplattorna
- 2025 Grannsamverkan mot brott
- 2025 FTX aggregat installeras i lokal 9002
- 2025 underhålls planen kommer att uppdateras med hjälp av konsult
- 2025 byte av armaturer i trapphusen byts löpande
- 2025 fortsatt utvärdering av dränering på hovrättsbacken
- 2026 OVK

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 184   | 77    | 209   | 271   | 194   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 410   | 424   | 617   | 667   | 717   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 482   | 508   | 728   | 787   | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 290   | 256   | 247   | 232   | 232   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 895   | 810   | 798   | 798   | 798   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 87    | 76    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 875   | 883   | 805   | 813   | 808   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 856 | 5 474 | 5 404 | 5 454 | 5 417 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 521   | -395  | 658   | 1 427 | 834   |
| Soliditet, %                           | 75    | 74    | 69    | 67    | 62    |

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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





# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 5 856 456                   | 5 473 799                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                           | 549 293                     |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>5 856 456</strong>  | <strong>6 023 092</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -4 079 013                  | -4 971 691                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -285 927                    | -520 480                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -466 873                    | -466 109                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -215 644                    | -172 640                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -424 936                    | -403 268                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-5 472 393</strong> | <strong>-6 534 189</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>384 063</strong>    | <strong>-511 096</strong>   |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 162 314                     | 144 597                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -25 008                     | -28 067                     |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -200                        | -500                        |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>137 106</strong>    | <strong>116 030</strong>    |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>521 168</strong>    | <strong>-395 066</strong>   |

BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 10 058 238 | 9 262 485  |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 11 | 0          | 1 126 891  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 10 058 238 | 10 389 377 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 10 058 238 | 10 389 377 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Bostadsrätter i lager                        |        | 25 275     | 25 275     |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 24 814     | 8 508      |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 196 892  | 729 897    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 257 598    | 221 805    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 429 531    | 401 021    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 908 836  | 1 361 231  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 14 | 0          | 1 000 000  |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 0          | 1 000 000  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Bank                                         | Not 15 | 4 892 966  | 3 709 198  |
| Summa kassa och bank                         |        | 4 892 966  | 3 709 198  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 6 827 077  | 6 095 704  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 16 885 315 | 16 485 081 |



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 121 228          | 121 228          |
| Upplåtelseavgifter               | 1 258 541        | 1 258 541        |
| Fond för yttre underhåll         | 4 615 051        | 4 594 978        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>5 994 820</b> | <b>5 974 747</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 6 119 453        | 6 534 592        |
| Årets resultat                  | 521 168          | -395 066         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>6 640 621</b> | <b>6 139 526</b> |

### Summa eget kapital

12 635 441

12 114 273

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |          |                  |
|-----------------------------------|--------|----------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 16 | 0        | 2 741 072        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>0</b> | <b>2 741 072</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 2 741 072        | 150 000          |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 348 079          | 366 127          |
| Leverantörsskulder                           |        | 417 380          | 355 533          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 19 339           | 32 640           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 11 815           | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 712 189          | 725 436          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 249 874</b> | <b>1 629 736</b> |

### Summa skulder

4 249 874

4 370 808

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 885 315

16 485 081

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31  | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                           |                             |
| Rörelseresultat                                                                             | 384 063                   | -511 096                    |
| <strong>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>                          |                           |                             |
| Avskrivningar                                                                               | 424 936                   | 403 268                     |
| Övriga poster                                                                               | 0                         | 0                           |
|                                                                                             | 808 998                   | -107 828                    |
| Erhållen ränta                                                                              | 191 649                   | 115 262                     |
| Erlagd ränta                                                                                | -25 015                   | -28 880                     |
| Betald inkomstskatt                                                                         | 0                         | 0                           |
| Övriga poster                                                                               | -200                      | -500                        |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 975 432                   | -21 947                     |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>                              |                           |                             |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager                                                          | 0                         | 0                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -109 944                  | -54 219                     |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 29 073                    | -117 501                    |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>894 561</strong>  | <strong>-193 667</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                           |                             |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | -93 797                   | -1 126 891                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                                        | 0                         | 0                           |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                            | 0                         | 0                           |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>-93 797</strong>  | <strong>-1 126 891</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                           |                             |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -150 000                  | -1 247 533                  |
| Inbetalda insatser                                                                          | 0                         | 0                           |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-150 000</strong> | <strong>-1 247 533</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>650 763</strong>  | <strong>-2 568 091</strong> |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 5 439 095                 | 8 007 186                   |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | 6 089 858                 | 5 439 095                   |
|                                                                                             | <strong>650 763</strong>  | <strong>-2 568 091</strong> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år        |

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 4 813 800        | 4 499 160        |
| Årsavgifter lokaler                      | 114 528          | 107 040          |
| Årsavgift el                             | 163 320          | 0                |
| Hysesintäkt lokaler                      | 469 123          | 465 684          |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 271 033          | 233 999          |
| Hysesrabatter                            | -2 400           | -2 400           |
| Konsumtionsavgift el                     | 1 991            | 156 831          |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 25 075           | 12 918           |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | -14              | 567              |
|                                          | <b>5 856 456</b> | <b>5 473 799</b> |

I Årsavgift ingår värme, vatten Tv och bredband.

**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|                       |          |                |
|-----------------------|----------|----------------|
| Försäkringsersättning | 0        | 549 293        |
|                       | <b>0</b> | <b>549 293</b> |

**Not 4 DRIFTSKOSTNADER**

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer             | -509 811          | -1 971 699        |
| Sotning                  | -6 851            | -2 431            |
| El                       | -375 178          | -303 007          |
| Uppvärmning              | -1 169 944        | -1 116 553        |
| Vatten                   | -393 865          | -324 778          |
| Renhållning              | -161 724          | -137 642          |
| TV, bredband, iptelefoni | -149 536          | -162 078          |
| Serviceavtal             | -31 795           | 0                 |
| Förvaltningskostnader    | -866 202          | -576 846          |
| Försäkringar             | -154 926          | -132 080          |
| Fastighetsskatt*         | -220 228          | -215 988          |
| Övriga driftskostnader   | -38 954           | -28 589           |
|                          | <b>-4 079 013</b> | <b>-4 971 691</b> |

\*2023 var fastighetsskatten för lågt beräknad

**Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**

|                              |                 |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Underhåll lokaler            | -69 881         | 0               |
| Underhåll huskropp utvändigt | 0               | -520 480        |
| Underhåll mark och utemiljö  | -216 046        | 0               |
|                              | <b>-285 927</b> | <b>-520 480</b> |

**Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode                       | -19 125         | -10 625         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -362 170        | -342 259        |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -26 806         | -11 971         |
| Föreningsverksamhet                           | 0               | -3 896          |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 235          | -2 235          |
| Konsulter                                     | -17 019         | -41 885         |
| Förbrukningsinventarier                       | 0               | -13 739         |
| Medlemsavgifter HSB                           | -39 500         | -39 500         |
| Kundförluster m m                             | -18             | 0               |
|                                               | <b>-466 873</b> | <b>-466 109</b> |

| 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|------------|------------|
| 2024-12-31 | 2023-12-31 |

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda  | 0               | 0               |
| Arvode till styrelsen | -163 004        | -127 347        |
| Övriga arvoden        | 0               | -4 000          |
| Revisionsarvode       | -4 000          | -4 000          |
| Sociala avgifter      | -48 640         | -37 293         |
|                       | <b>-215 644</b> | <b>-172 640</b> |

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

|                  |                 |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader        | -349 014        | -327 346        |
| Markanläggningar | -75 921         | -75 921         |
|                  | <b>-424 936</b> | <b>-403 268</b> |

**Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**

|             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| Aviavgifter | -200        | -500        |
|             | <b>-200</b> | <b>-500</b> |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                                    |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                               | 18 062 498        | 17 514 650        |
| Årets investering byggnader låssystem och laddstolpar (källargolv) | 1 220 688         | 547 848           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                    | 112 175           | 112 175           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                        | 1 518 429         | 1 518 429         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                    | <b>20 913 790</b> | <b>19 693 102</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -10 044 682        | -9 717 336         |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -349 014           | -327 346           |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -385 934           | -310 013           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -75 921            | -75 921            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-10 855 552</b> | <b>-10 430 616</b> |

**Utgående redovisat värde****10 058 238**      **9 262 485**

|                                    |           |           |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader        | 8 889 489 | 8 017 816 |
| Redovisade värden mark             | 112 175   | 112 175   |
| Redovisade värden markanläggningar | 1 056 573 | 1 132 495 |

**Fastighetsbeteckning: Hovrätten 4**

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår 1944</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     |                     | 40 000 000        | 15 600 000        | 55 600 000        | 55 600 000        |
| Lokaler               |                     | 3 680 000         | 1 725 000         | 5 405 000         | 5 405 000         |
|                       |                     | <b>43 680 000</b> | <b>17 325 000</b> | <b>61 005 000</b> | <b>61 005 000</b> |

**Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 12 471 000       | 12 471 000       |
| varav i eget förvar             | 6 215 000        | 6 215 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>6 256 000</b> | <b>6 256 000</b> |

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                               |            |                  |
|-----------------------------------------------|------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 1 126 891  | 547 848          |
| Årets Investering, låssystem                  | 262 937    | 775 393          |
| Årets Investering, laddstolpar                | -169 141   | 351 499          |
| Omklassificering till Byggnader och mark      | -1 220 688 | -547 848         |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>0</b>   | <b>1 126 891</b> |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 162 582        | 203 011        |
| Övrig skattefordran            | 0              | 18 794         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 95 016         | 0              |
|                                | <b>257 598</b> | <b>221 805</b> |

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 179 082        | 154 926        |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 8 701          | 8 695          |
| Förutbetalad administration                         | 215 891        | 208 068        |
| Upplupna ränteintäkter                              | 0              | 29 335         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 858         | 0              |
|                                                     | <b>429 532</b> | <b>401 024</b> |



2024-12-31

2023-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                      | Räntesats | Konv.datum |          |                  |
|----------------------|-----------|------------|----------|------------------|
| SBAB placeringskonto | 3,14%     | 2024-01-25 | 0        | 1 000 000        |
|                      |           |            | <b>0</b> | <b>1 000 000</b> |

**Not 15 BANK**

SBAB

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 4 892 966        | 3 709 198        |
| <b>4 892 966</b> | <b>3 709 198</b> |

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut    | Räntebörda | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| SE-Banken Bolån |            | 0,88%     | 2025-12-28 | 2 741 072        | 150 000                 |
|                 |            |           |            | <b>2 741 072</b> | <b>150 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 741 072

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**2 741 072**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 991 072

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

366 127

397 213

Uttag

-18 048

-31 086

**348 079****366 127****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

6 323

26 764

Slutskatteskuld föregående år

13 016

5 876

**19 339****32 640****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

11 815

0

**11 815****0****Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen snöröjning

12 640

5 970

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

211 529

229 097

Upplupna räntekostnader

134

141

Upplupen revision

15 500

12 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

472 386

463 285

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

14 943

**712 189****725 436**

2024-12-31

2023-12-31

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

|                          |                          |                         |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| .....<br>Camilla Östling | .....<br>Hans Marklund   | .....<br>Lucas Olofsson |
| .....<br>Maria Henning   | .....<br>Mimmi Flobecker | .....<br>Patrik Burelid |
| .....<br>Peter Bengtsson | .....<br>Sara Wexell     |                         |

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

|                                  |                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| .....<br>Johan Falk              | .....<br>Caroline Andersen                                   |
| Revisor vald av föreningsstämman | BoRevision i Sverige AB<br>Revisor utsedd av HSB Riksförbund |



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjörnparken i Sundsvall, org.nr. 789200-2408

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjörnparken i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Brf Tjörnparken i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Falk  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Tjärnparken i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS MARKLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:32:44



**PATRIK BURELID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:02:49



**MARIA HENNING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 07:18:41



**SARA WEXELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:43:26



**CAMILLA ÖSTLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:24:44



**MIMMI FLOBECKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 11:15:43



**LUCAS OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 19:54:19



**PETER BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:18:08



**JOHAN FALK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:26:46



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 23:11:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Tjärnparken i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN FALK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:25:14



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 23:11:26



# 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.