



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Tunnan | Ljusdal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Tunnan I Ljusdal med säte i Ljusdal org.nr. 787000-0200 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-02.

### Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet  | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Slotte 6:1 | 1964-04-27   | 1968                 |

#### 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. 2024-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 6                       | lokaler (hyresrätt)                   | 140                      |
| 40                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3016                     |
| 12                      | p-platser                             | 0                        |
| 19                      | garageplatser                         | 294                      |
| <b>Totalt 77 objekt</b> |                                       | <b>3450</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 13 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       |
|------------------------|------------|
| Lennart Forslund       | Ordförande |
| Rolf Lodin             | Ledamot    |
| Ingrid Norén           | Ledamot    |
| Agnieszka Jarosinska   | Ledamot    |
| Ulla Birgitta Friberg  | Suppleant  |
| Lena Fredin Gustafsson | Suppleant  |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Forslund, Rolf Lodin och Agnieszka Jarosinska.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Forslund, Rolf Lodin, Ingrid Norén och Agnieszka Jarosinska.

Revisorer har varit: Av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Margaretha Larsson (sammankallande) och Bernt Roland Friberg, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.

I samband med stämman togs första beslut om antagande av nya stadgar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 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 den 2022-01-01, varvid underhållsplanen uppdaterades. En omfattande genomgång av fastigheten tillsammans med konsult från HSB planeras under år 2024 varpå Underhållsplanen kommer att uppdateras.

### Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2019  | Målning av entréer och sockeln på huset  |
| 2020  | Ombyggnad av samtliga balkonger  |
| 2021  | Återställning av gräsmattor efter utbyggnad av balkonger, nytt singel har lagts mellan huskropp och rabatt   |
| 2022  | Rengöring av ventilationskanaler och OVK. Byte av trasiga tegelstenar på balkonger. Byte av golvbrunn i skyddsrum. Ny uteplats på gräsmattan. Nya täcken och kuddar i uthyrningsrummet. Halkskydd till alla entréer på fastigheten. Balkongkontroll utförd av Balco. |
| 2023  | Byte av tvättmaskin. Taket besiktad och åtgärdad samt ventilation (bilskolan) åtgärdad.  |

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

| Årtal     | Ändamål  |
|-----------|--|
| 2024-2027 | Asfaltering och trädborttagning vid entréerna. |
| 2024      | Rensning av dagbrunnar                         |

**Övriga upplysningar:**

- Under året har 3 st elbilsladdare installerats. Dessa är privatägda och är uppsatta i två st carports och på en parkeringsplats.
- En Grillplats är färdigställd.
- Föreningen har ett nytt avtal med Samhall för skötsel av fastigheten, gräsytor mm.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 176   | 124   | 131   | 151   | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 049 | 5 638 | 5 756 | 5 874 | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 776 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 10    | 11    | 11    | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 197   | 207   | 225   | 189   | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 726   | 571   | 560   | 560   | 0     |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 693   | 741   | 736   | 688   | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 303 | 2 239 | 2 205 | 2 172 | 1 879 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 0     | -113  | -32   | 153   | 196   |
| Soliditet, %                           | 14    | 14    | 14    | 14    | 21    |

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

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 174 165                    | 0  | 0                         | 174 165                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 892 162                  | 0  | -93 427                   | 1 798 735                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 066 327</b>           | <b>0</b>   | <b>-93 427</b>            | <b>1 972 900</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 962 395                    | -112 822   | 93 427                    | 942 999                    |
| Årets resultat, kr                    | -112 822                   | 112 822  | 387                       | 387                        |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>849 573</b>             | <b>0</b>   | <b>93 814</b>             | <b>943 386</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 915 900</b>           | <b>0</b>   | <b>387</b>                | <b>2 916 286</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 68 000 kr samt ianspråktagande skett med 161 427 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 | 849 573        |
| Årets resultat, kr                                  | 387            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -68 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 161 427        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>943 387</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>943 387</b> |
|------------------------------------|----------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 2 302 660                | 2 239 389                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 89 895                   | 100 776                  |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>2 392 555</b>         | <b>2 340 165</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -1 158 175               | -1 330 772               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -161 427                 | -57 000                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -159 913                 | -156 474                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -103 577                 | -143 398                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -447 037                 | -447 037                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-2 030 128</b>        | <b>-2 134 681</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>362 427</b>           | <b>205 484</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 2 005                    | 211                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -363 985                 | -318 516                 |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -60                      | 0                        |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-362 040</b>          | <b>-318 305</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>387</b>               | <b>-112 822</b>          |

## BALANSRÄKNING

|   |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 19 584 842               | 20 031 879               |
| Inventarier och installationer                | Not 11 | 0                        | 0                        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>19 584 842</u>        | <u>20 031 879</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b><u>19 584 842</u></b> | <b><u>20 031 879</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |        | 50                       | 0                        |
| Kundfordringar                                |        | 6 643                    | 0                        |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 1 375 385                | 1 248 413                |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 12 | 46 283                   | 38 614                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 183 903                  | 186 272                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | <u>1 612 264</u>         | <u>1 473 299</u>         |
| <i>Kassa och bank</i>                         |        |                          |                          |
| Kassa   |        | 2 704                    | 49                       |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | <u>2 704</u>             | <u>49</u>                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b><u>1 614 968</u></b>  | <b><u>1 473 348</u></b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b><u>21 199 810</u></b> | <b><u>21 505 227</u></b> |



## BALANSRÄKNING

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 174 165           | 174 165           |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 798 735         | 1 892 162         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>1 972 900</b>  | <b>2 066 327</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 942 999           | 962 395           |
| Årets resultat                               | 387               | -112 822          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>943 386</b>    | <b>849 573</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>2 916 287</b>  | <b>2 915 900</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 17 047 600 | 15 384 900        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>17 047 600</b> | <b>15 384 900</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 372 800           | 2 408 300         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15 442 964    | 422 542           |
| Leverantörsskulder                           | 68 997            | 39 552            |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16 8 163      | 6 888             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 14 988     | 5 797             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 328 012    | 321 349           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 235 924</b>  | <b>3 204 427</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>18 283 524</b> | <b>18 589 327</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>21 199 810</b> | <b>21 505 227</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 362 427                  | 205 484                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 447 037                  | 447 037                  |
|   | 809 464                  | 652 521                  |
| Erhållen ränta  | 2 005                    | 211                      |
| Erlagd ränta  | -359 818                 | -316 604                 |
| Övriga poster   | -60                      | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <b>451 591</b>           | <b>336 127</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -11 992                  | 30 896                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 62 830                   | -2 405                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>502 428</b>           | <b>364 618</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -372 800                 | -372 800                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-372 800</b>          | <b>-372 800</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>129 628</b>           | <b>-8 182</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>1 248 462</b>         | <b>1 256 644</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 378 089</b>         | <b>1 248 462</b>         |
|   | <b>129 628</b>           | <b>-8 182</b>            |

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 | 1 964 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr     |

#### Kassaflödesanalys

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

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 1 778 364                | 1 723 152                |
| Årsavgifter egna                              | 312 000                  | 312 000                  |
| Hysesintäkt lokaler                           | 90 327                   | 87 243                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 71 745                   | 67 165                   |
| Hysesintäkt övrigt                            | 2 760                    | 3 630                    |
| Hyesrabatter                                  | -800                     | -960                     |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni      | 98 400                   | 101 760                  |
| Avsatt till inre fond                         | -64 464                  | -64 464                  |
| Övriga intäkter i verksamheten                | 0                        | 1 239                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 4 464                    | 8 675                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 9 864                    | -51                      |
|   | <b>2 302 660</b>         | <b>2 239 389</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>           |                          |                          |
| Intäkter för gemensamt vatten                 | 89 895                   | 100 776                  |
|   | <b>89 895</b>            | <b>100 776</b>           |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | -21 876                  | -100 251                 |
| El  | -44 571                  | -53 835                  |
| Uppvärmning                                   | -408 572                 | -369 842                 |
| Vatten  | -227 465                 | -229 805                 |
| Renhållning                                   | -60 193                  | -56 942                  |
| Bevakningskostnader                           | -3 780                   | -5 831                   |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -103 536                 | -106 542                 |
| Obligatoriska besiktningar                    | 0                        | -37 228                  |
| Serviceavtal                                  | -6 781                   | -6 372                   |
| Förvaltningskostnader                         | -163 837                 | -246 329                 |
| Försäkringar                                  | -40 595                  | -37 044                  |
| Fastighetsskatt                               | -68 631                  | -68 631                  |
| Övriga driftskostnader                        | -8 338                   | -12 120                  |
|   | <b>-1 158 175</b>        | <b>-1 330 772</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                          |                          |
| Underhåll ventilation                         | -107 427                 | -27 000                  |
| Underhåll tvättstuga                          | -12 000                  | 0                        |
| Underhåll huskropp utvändigt                  | 0                        | -30 000                  |
| Underhåll tak                                 | -42 000                  | 0                        |
|   | <b>-161 427</b>          | <b>-57 000</b>           |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Extern revisionsarvode                        | -13 000                  | -10 625                  |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -95 998                  | -91 251                  |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -4 464                   | -7 667                   |
| Föreningsverksamhet                           | -2 168                   | -1 990                   |
| Kontorsutrustning och -material               | -8 255                   | -690                     |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -4 000                   | -8 115                   |
| Förbrukningsinventarier                       | -5 060                   | -7 850                   |
| Medlemsavgifter HSB                           | -20 000                  | -20 000                  |
| Arrende, hyra, leasing                        | -6 968                   | -8 286                   |
|   | <b>-159 913</b>          | <b>-156 474</b>          |

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                      | -35 200                  | -38 350                  |
| Löner för anställda                        | -6 600                   | -17 100                  |
| Vicevärdsarvode                            | -45 504                  | -45 294                  |
| Övriga arvoden                             | -3 900                   | -26 400                  |
| Sociala avgifter                           | -12 373                  | -16 254                  |
|  | <u>-103 577</u>          | <u>-143 398</u>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -447 037                 | -447 037                 |
|  | <u>-447 037</u>          | <u>-447 037</u>          |
| <b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>     |                          |                          |
| Avikostnad                                 | -60                      | 0                        |
|  | <u>-60</u>               | <u>0</u>                 |

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 23 929 481        | 23 929 481        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 104 152           | 104 152           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 15 000            | 15 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>24 048 633</b> | <b>24 048 633</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -4 001 754        | -3 554 717        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -447 037          | -447 037          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -15 000           | -15 000           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-4 463 791</b> | <b>-4 016 754</b> |

**Utgående redovisat värde**

19 584 842 20 031 879

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 19 480 690 | 19 927 727 |
| Redovisade värden mark      | 104 152    | 104 152    |

**Fastighetsbeteckning:** Slotte 6:1

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1968           | 15 800 000        | 4 147 000        | 19 947 000        | 19 947 000        |
| Lokaler               |                | 428 000           | 451 000          | 879 000           | 879 000           |
|                       |                | <b>16 228 000</b> | <b>4 598 000</b> | <b>20 826 000</b> | <b>20 826 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 18 632 000        | 18 632 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>18 632 000</b> | <b>18 632 000</b> |

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärden | 39 840  | 39 840  |
| Utgående anskaffningsvärden | 39 840  | 39 840  |
| Ingående avskrivningar      | -39 840 | -39 840 |
| Utgående avskrivningar      | -39 840 | -39 840 |

**Utgående redovisat värde**

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

## Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 46 283        | 13 420        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0             | 25 194        |
|                                | <b>46 283</b> | <b>38 614</b> |

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> |                |                |
| Förutbetalad försäkring                                    | 46 541         | 40 595         |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                         | 17 220         | 17 387         |
| Förutbetalda HSB-avtal                                     | 28 024         | 27 514         |
| Förutbetalda Securitas                                     | 1 346          | 0              |
| Upplupna intäkter Vatten                                   | 89 895         | 100 776        |
| Övriga upplupna intäkter och kostnader                     | 877            | 0              |
|  | <b>183 903</b> | <b>186 272</b> |

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut   | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--|------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek   |                  | 2,15%     | 2025-01-30 | 4 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek   |                  | 4,30%     | 2027-01-30 | 2 035 500         | 46 000                  |
| Stadshypotek   |                  | 1,73%     | 2025-04-30 | 4 278 000         | 92 000                  |
| Stadshypotek   |                  | 1,67%     | 2025-09-30 | 3 606 900         | 234 800                 |
| Stadshypotek   |                  | 1,61%     | 2026-01-30 | 3 500 000         | 0                       |
|  |                  |           |            | <b>17 420 400</b> | <b>372 800</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |                  |           |            |                   | <b>17 047 600</b>       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |                  |           |            |                   | 372 800                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |                  |           |            |                   | 0                       |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |                  |           |            |                   | <b>372 800</b>          |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |                  |           |            |                   | 1 491 200               |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |                  |           |            |                   | 15 556 400              |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |                  |           |            |                   | 0                       |

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 422 542        | 423 955        |
| Avsättning     | 64 464         | 64 464         |
| Uttag          | -44 041        | -65 878        |
|                | <b>442 964</b> | <b>422 542</b> |

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 1 275        | 6 888        |
| Slutskatteskuld föregående år | 6 888        | 0            |
|                               | <b>8 163</b> | <b>6 888</b> |

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Mervärdeskatt               | 2 720         | 0            |
| Personalens källskatt       | 1 137         | 1 137        |
| Arbetsgivaravgifter         | 388           | 388          |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 743        | 4 272        |
|                             | <b>14 988</b> | <b>5 797</b> |

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 76 011         | 78 768         |
| Upplupna räntekostnader                 | 36 236         | 32 069         |
| Upplupen revision                       | 13 500         | 13 000         |
| Upplupna kostnader Slottesalen          | 4 143          | 8 286          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 194 478        | 185 789        |
| Upplupen snörenhållning                 | 3 644          | 3 438          |
|   | <b>328 012</b> | <b>321 350</b> |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Agnieszka Jarosinska.....  
Ingrid Norén.....  
Lennart Forslund.....  
Rolf Lodin

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

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Tunnan i Ljusdal, org.nr. 787000-0200

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Tunnan i Ljusdal för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Tunnan i Ljusdal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Tunnan I Ljusdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART FORSLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:47:03



**INGRID NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:49:22



**ROLF LODIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:51:02



**AGNIESZKA JAROSINSKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:52:46



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:25:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Tunnan I Ljusdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:24:40



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.