



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tjädern i Vara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tjädern i Vara med säte i Vara org.nr 768400-0792 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 11	1957-06-11	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. 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 ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 868
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	233
1	lokaler (hyresrätt)*	48
13	p-platser	0
Totalt 43 objekt		2 149

*Lokalen är en bostadsrättslokal i egen ägo som idag är uthyrd.
Utöver ovan objekt finns även en lokal om 29 kvm som nyttjas som föreningslokal.

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 rok, 7 st
- 3 rok, 17 st
- 4 rok, 3 st

Föreningens fastighet är belägen i Vara på Sveagatan 2 A-C.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Karlsson	Ordförande
Sara Bernestål	Ledamot
Veronica Enström	Ledamot
Maria Fredriksson	Ledamot
Marita Jakobsson	Ledamot
Daniel Johansson	Ledamot
Mikael Blixt	Ledamot, utsedd av HSB

Samtliga står i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Veronica Enström, Marita Jakobsson, Daniel Johansson och Patrik Karlsson.

Revisorer har varit: Benn Werner vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Vid föreningsstämman valdes styrelsen till att utgöra valberedning fram till nästkommande föreningsstämma.

Patrik Karlsson har varit vicevärd under det gångna året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. Stämman beslutade att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % fr.o.m. 2024-01-01. I samband med budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2025-01-01.

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 hösten 2024.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Byte av en takfläkt
- Godkänd OVK
- Installation av kodlås till entréportar

Tidigare utfört underhåll i föreningen (i urval):

Årtal	Åtgärd
1998	Stamombyggnad
2014	Fasadrenovering
2020	Nytt plåttak på A-huset
2021	Relining av stammar
2023	Ny fjärrvärmecentral
2023	Ombyggnad av ventilation i butikslokal

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

Årtal	Åtgärd
2026	Omplanering av innergården för sophantering och parkeringsplatser

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits, varav ett tillträde sker under 2025.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34, varav 33 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	158	101	138	182	197
Skuldsättning, kr/kvm	1 067	1 082	1 132	1 168	1 203
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 106	1 122	1 158	1 195	1 231
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	193	183	168	158	147
Årsavgifter, kr/kvm	690	641	607	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	689	633	599	595	595
Nettoomsättning, tkr	1 468	1 360	1 287	1 279	1 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	-351	35	238	212
Soliditet, %	59	59	60	60	58

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

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

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

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

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.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	140 714	0	0	140 714
Underhållsfond, kr	2 967 575	0	-27 945	2 939 630
S:a bundet eget kapital, kr	3 108 289	0	-27 945	3 080 344
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 244 772	-351 183	27 945	921 534
Årets resultat, kr	-351 183	351 183	20 207	20 207
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	893 589	0	48 152	941 741
S:a eget kapital, kr	4 001 878	0	20 207	4 022 085

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 148 945 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	893 589
Årets resultat, kr	20 207
Reservation till underhållsfond, kr	-121 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 945
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	941 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	941 741
------------------------------------	----------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	20 207
Avsättning till underhållsfond	-121 000
Disposition underhållsfond	148 945
Resultat efter fondförändring	48 152

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 468 449	1 358 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 373	2 319
Summa Rörelseintäkter		1 479 822	1 360 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 004 462	-1 304 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 753	-36 969
Personalkostnader	Not 6	-104 351	-103 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-170 113	-153 309
Summa Rörelsekostnader		-1 332 679	-1 598 506
Rörelseresultat		147 143	-238 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	925	7 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 861	-120 109
Summa Finansiella poster		-126 936	-113 021
Resultat efter finansiella poster		20 207	-351 183
Resultat före skatt		20 207	-351 183
Årets resultat		20 207	-351 183



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	6 155 025	6 325 138
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 155 025	6 325 138

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		6 155 525	6 325 638
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		13 396	13 396
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	565 690	380 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 472	36 599
Summa Kortfristiga fordringar		616 558	430 574

Summa Omsättningstillgångar		616 558	430 574
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		6 772 083	6 756 212
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	140 714	140 714
Fond för yttre underhåll	2 939 630	2 967 575
Summa Bundet eget kapital	3 080 344	3 108 289

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	921 534	1 244 772
Årets resultat	20 207	-351 183
Summa Fritt eget kapital	941 741	893 589

Summa Eget kapital	4 022 085	4 001 878
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 323 316	2 356 876
Leverantörsskulder		58 887	57 741
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	207 697	182 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	160 098	157 279
Summa Kortfristiga skulder		2 749 998	2 754 334

Summa Skulder		2 749 998	2 754 334
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		6 772 083	6 756 212
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	147 143	-238 163
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	170 113	153 309
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	170 113	153 309
Erhållen ränta	925	7 088
Erlagd ränta	-130 935	-117 400
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	187 246	-195 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 357	-1 579
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 298	-75 459
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	30 941	-77 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 187	-272 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-504 118
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-504 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-33 560	-76 434
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 560	-76 434
Årets kassaflöde	184 627	-852 755
Likvida medel vid årets början	371 757	1 224 512
Likvida medel vid årets slut	556 384	371 757



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-100 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 193 172	1 104 840
	Årsavgifter TV/bredband	62 208	62 208
	Årsavgifter lokaler	225 264	208 584
	Hyror lokaler	37 980	35 808
	Hyror parkeringsplatser	12 480	12 480
	Övriga primära intäkter	10 377	4 973
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 541 481	1 428 893
	Avgiftsbortfall	-30 312	-28 068
	Hysesbortfall	-2 724	-2 804
	Avsatt till inre fond	-39 996	-39 996
	<i>Summa</i>	-73 032	-70 868
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 468 449	1 358 025
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 819	0
	Återbäring Länsförsäkringar	2 554	2 319
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 373	2 319
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-67 315	-64 951
	Snö och halk-bekämpning	-13 813	-31 876
	Reparationer	-36 317	-54 812
	Planerat underhåll	-148 945	-415 281
	Försäkringsskador	-14 772	-54 309
	EI	-61 733	-70 416
	Uppvärmning	-242 347	-223 866
	Vatten	-116 966	-104 699
	Sophämtning	-41 400	-48 030
	Fastighetsförsäkring	-30 874	-29 573
	TV och bredband	-62 420	-62 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 354	-44 354
	Förvaltningsavtalskostnader	-103 306	-94 490
	Övriga driftkostnader	-19 900	-5 606
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 004 462	-1 304 667

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Juridiskt arvode	-19 186	0
	Kontorsmaterial	-2 087	-2 393
	Extern revision	-13 000	-11 000
	Konsultkostnader	0	-4 769
	Medlemsavgifter	-17 983	-17 187
	Föreningsverksamhet	-697	-820
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 753	-36 969
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 975	-30 975
	Revisionsarvode	-1 025	-1 025
	Vicevärdsarvode	-41 551	-40 546
	Övriga arvoden	-4 320	-4 655
	Sociala avgifter	0	0
	Telefonersättning	-2 400	-2 400
	Sociala avgifter	-24 080	-23 960
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-104 351	-103 561
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-170 113	-153 309
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-170 113	-153 309
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	427	869
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 774
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	498	445
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	925	7 088

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 424 685	8 920 567
	Ingående anskaffningsvärde mark	91 290	91 290
	Årets investeringar	0	504 118
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 515 975	9 515 975
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 190 837	-3 037 527
	Årets avskrivningar	-170 113	-153 309
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 360 950	-3 190 837
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 155 025	6 325 138
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	604 000	604 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 568 000	2 568 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	241 000	241 000
	<i>Summa</i>	12 813 000	12 813 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 574 000	4 574 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 574 000	4 574 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	556 384	371 757
	Skattekonto	9 306	8 822
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	565 690	380 579
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	32 263	30 874
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 209	5 725
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	37 472	36 599

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,49%	2025-03-03	1 136 948	20 000
Stadshypotek AB	4,49%	2025-03-03	1 186 368	13 560
			2 323 316	33 560
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 323 316	
Kortfristig del			2 323 316	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			33 560	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			134 240	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,49%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	3 206	2 220
Inre fond	203 058	180 218
Övriga kortfristiga skulder	1 433	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	207 697	182 438

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	115 598	108 946
Upplupna räntekostnader	7 824	10 898
Övriga upplupna kostnader	36 676	37 435
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	160 098	157 279

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Vara, org.nr. 768400-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Vara 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Vara 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vara

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benn Werner
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tjädern i Vara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 11:50:41



MARIA FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:39:14



MARITA JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:33:28



MIKAEL BLIXT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:35:24



SARA BERNESTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:31:51



VERONICA ENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:12:26



DANIEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:31:03



BENN WERNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 11:54:21



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:40:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tjädern i Vara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENN WERNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 11:55:25



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:39:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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