



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall

 Sparande 209 kr/kvm	 Investeringsbehov 9 773 kr/kvm	 Skuldsättning 3 603 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 192 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 991 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
209 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
9 773 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 603 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
192 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
991 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-5118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sanna 1:173	1985-09-09	1987
Sanna 1:174	1985-09-09	1987

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	p-platser	0
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 355
82	kallgarage	1 230
Totalt 226 objekt		8 585

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 37 st 3 rok, 34 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Lindblom	Ordförande
Per-Anders Westling	Ledamot
Katarina Lindberg	Ledamot
Bea Tomassen Stridh	Ledamot
Per-Åke Binett	Ledamot
Anne-Charlotte Beiersdorf	Ledamot
Patrick Åslin	Ledamot
Magnus Jonsson	Suppleant
Krystyna Irena Jedrzejewska	Suppleant
Rikard Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Lindblom, Katarina Lindberg samt Bea Tomassen Stridh. Dessutom står suppleanten Rikard Larsson på tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Lindblom, Katarina Lindberg, Bea Tomassen Stridh och Per-Åke Binett.

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

Valberedning har varit: Monica Emilsson (sammankallande) och Sven-Olov Rask, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

På ordinarie stämma togs andra beslutet om att anta HSB normalmstadgar 2023.

Extra stämma hölls 2024-04-22 där beslut togs första beslut om att anta HSB normalmstadgar 2023 samt installation av solceller och laddstolpar för elbilar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Ökningen orsakades dels av omplacering av lån till högre ränta, dels av högre kostnader på grund av den höga inflationen. Dessutom var det stora kostnadsökningar på fjärrvärme, vilket även speglar sig på varmvattnets kostnad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig 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 har utförts löpande under året och föreningens underhållsplan har uppdaterats den 21 augusti 2024.

Följande större åtgärder har genomförts sedan 2015:

Årtal	Åtgärd
2024	Investering i sol el på Finkvägens garagetak samt laddstolpar med 4 laddplatser för el bilar. Byte av ventilationsaggregat i Kvartersgården. Fortsatt gallring av träd och buskar samt stubbfräsning. Byte av 7 avgränsningsplank.
2023	Spolning av avloppsledningar. Bytt stora tvättmaskinen i tvättstuga 1. Bytt 21 avgränsningsplank. Påbörjat gallring av träd samt buskar.
2022	Montering av radonbrunn i Nyponrosens fastighetslänga.
2021	I samtliga lägenheter har alla radiatorers termostater bytts. Samtidigt monterades temperaturgivare för individuell inställning av önskad temperatur i bostaden. Cirkulationspumpen i värmecentralen byttes till en tryckstyrd pump. Monterat avstängningsventiler för inkommande och utgående värme vid varje bostadslänga och bytt samtliga avluftsventiler. Gallring av träd samt stubbfräsning ansning av buskar. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning.
2020	Byte av styr- och reglerutrustning i värmecentralen. Samt byte av expansionskärl till ett trycksatt med tillhörande pumpautomat. Renovering av ytskikt i duschrum till bastun, byte av 2 golvbrunnar samt 2 fönster. Renovering av ytskikt i övernattningsrum. Målning av ytskikt i tvättstuga 2. Gallring av träd samt stubbfräsning ansning av buskar. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning.
2019	Renovering av ytskikt omlädningsrum till bastun samt renovering av bastun. Renovering av ytskikt i 2 toaletter i Kvartersgården. Renovering av ytskikt i tvättstuga 1. Byte av värmeväxlare för tappvarmvatten i värmecentral. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning. Gallring av träd samt ansning av buskar. Ny router och tv-box i samtliga lägenheter i samband med föreningsavtal kollektivavtal bredband, kabel-tv (lagom) och IP-telefoni.
2018	Byte av torkskåp och torktumlare i tvättstuga 1 till mindre miljöpåverkande värmeväxlartyp. Byte 1 tvättmaskin i ena tvättstugan. Monterat backventiler vid varje mätare för varm- och kallvatten i varje lägenhet. Byte av plank och uppmålning av linjer på parkeringsplatser. Gjort stenkista under 1 radonbrunn pga hög markfuktighet. Byte av ett antal avgränsningsplank.
2017	Bytt samtliga 37 utearmaturer till LED. Bytt samtliga (82*3) mängdmätare förbrukning av värme, varm- och kallvatten. Bytt fundament till 4 utearmaturer. Byggt skärmtak till behållare för restavfall.
2016	Spolning av avloppsledningar. Sista etappen (3 av 3) av målning av fastighetsbeståndet.
2015	Radonbrunnar installerades i samtliga 12 bostadslängor. Målning av halva fastighetsbeståndet.

Följande större åtgärder planeras genomföras 2025 - 2029:

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Fortsatt underhåll av mark- och grönytor. Fortsatt byte av dåliga avgränsningsplank. Översyn och byte av trasiga takpannor. Målning av fastigheter samt av garagelängor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	233	244	219	332
Skuldsättning, kr/kvm	3 603	3 737	4 505	4 647	4 817
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 203	4 362	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	192	159	163	153	147
Årsavgifter, kr/kvm	991	918	773	758	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	864	801	889	881	883
Nettoomsättning, tkr	7 435	6 877	6 541	6 477	6 493
Resultat efter finansiella poster, tkr	426	772	716	484	967
Soliditet, %	29	27	26	24	23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	4 085 989	0	0	4 085 989
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 133 542	0	325 336	3 458 878
S:a bundet eget kapital, kr	7 219 531	0	325 336	7 544 867
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 627 453	771 897	-325 336	5 074 014
Årets resultat, kr	771 897	-771 897	426 218	426 218
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 399 350	0	100 882	5 500 232
S:a eget kapital, kr	12 618 881	0	426 218	13 045 099

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 676 000 kr samt ianspråktagande skett med 350 664 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	5 399 350
Årets resultat, kr	426 218
Reservation till underhållsfond, kr	-676 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	350 664
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 500 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 500 232

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 434 688	6 877 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 412	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 439 100	6 877 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 938 547	-3 563 667
Underhåll enligt plan	Not 5	-350 664	-215 125
Övriga externa kostnader	Not 6	-418 790	-298 978
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-199 226	-231 564
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 025 924	-1 011 166
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 933 151	-5 320 499
RÖRELSERESULTAT		1 505 949	1 556 896
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		64 635	57 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 144 366	-842 967
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 079 732	-784 999
ÅRETS RESULTAT		426 218	771 897

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 981 200	41 629 810
Inventarier och installationer	Not 10	0	1 064
Summa materiella anläggningstillgångar		41 981 200	41 630 874
Summa anläggningstillgångar		41 981 200	41 630 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		68 218	13 902
Avräkningskonto HSB		1 347 833	1 568 733
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	89 919	970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	359 582	356 018
Summa kortfristiga fordringar		1 865 552	1 939 623
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 046 818	2 009 625
Summa kortfristiga placeringar		1 046 818	2 009 625
Kassa och bank			
Bank	Not 14	572 756	522 959
Summa kassa och bank		572 756	522 959
Summa omsättningstillgångar		3 485 127	4 472 207
SUMMA TILLGÅNGAR		45 466 326	46 103 081

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 085 989

4 085 989

Fond för yttre underhåll

3 458 878

3 133 542

Summa bundet eget kapital

7 544 867

7 219 531

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 074 014

4 627 453

Årets resultat

426 218

771 897

Summa fritt eget kapital

5 500 231

5 399 350

Summa eget kapital**13 045 098****12 618 881**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

24 038 756

31 041 117

Summa långfristiga skulder

24 038 756

31 041 117

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7 002 361

1 044 000

Medlemmarnas inre fond

Not 16

38 955

38 955

Leverantörsskulder

276 554

366 878

Aktuell skatteskuld

Not 17

43 066

67 088

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

66 098

32 735

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

955 438

893 427

Summa kortfristiga skulder

8 382 472

2 443 083

Summa skulder**32 421 228****33 484 200****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****45 466 326****46 103 081**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 505 949	1 556 896
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 025 924	1 011 166
	2 531 873	2 568 061
Erhållen ränta	91 664	29 869
Erlagd ränta	-1 148 218	-806 234
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 475 319	1 791 697
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-173 859	-45 603
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 120	101 807
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 286 340	1 847 901
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 376 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 376 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 044 000	-1 048 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 044 000	-1 048 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 133 910	799 901
Likvida medel vid årets början	4 101 317	3 301 417
Likvida medel vid årets slut	2 967 407	4 101 317
	-1 133 910	799 901

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 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	46 686 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.

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

Årsavgifter bostäder	6 326 112	5 912 448
Årsavgift värme	762 086	0
Årsavgift vatten	232 267	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	95 418	103 528
Hysesintäkt övrigt	306	4 300
Konsumtionsavgift vatten	0	205 001
Konsumtionsavgift el	1 038	0
Konsumtionsavgift värme	0	635 208
Försäljning egenproducerad el	2 077	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 458
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 853	12 866
Övriga primära intäkter och ersättningar	531	1 586
	7 434 688	6 877 395

I Årsavgift ingår Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	4 412	0
	4 412	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-188 611	-243 540
El	-141 271	-160 450
Uppvärmning	-1 253 686	-961 344
Vatten	-262 654	-241 141
Renhållning	-304 689	-279 951
TV, bredband, iptelefoni	-217 720	-217 817
Serviceavtal	-81 314	-78 525
Förvaltningskostnader	-753 539	-723 537
Försäkringar	-196 727	-167 292
Fastighetsskatt	-508 135	-461 230
Övriga driftskostnader	-30 203	-28 840
	-3 938 547	-3 563 667

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-93 125
Underhåll installationer	-195 294	0
Underhåll huskropp utvändigt	-33 848	0
Underhåll mark och utemiljö	-75 385	-7 000
Underhåll övrigt	-46 137	-115 000
	-350 664	-215 125

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-14 250	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-246 866	-235 988
Kostnader överlåtelse och panter	-15 347	-13 284
Föreningsverksamhet	-3 989	-3 404
Kontorsutrustning och -material	-2 995	-790
Konsulter	-91 543	0
Förbrukningsinventarier	-11 200	-537
Medlemsavgifter HSB	-32 600	-32 600
	-418 790	-298 978

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-103 050	-114 450
Löner för anställda	-49 498	-55 403
Övriga arvoden	-10 000	-14 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-31 678	-42 710
	-199 226	-231 564

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 024 860	-1 009 745
Installationer och inventarier	-1 064	-1 421
	-1 025 924	-1 011 166

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 205 401	58 205 401
Årets investering byggnader - El (laddstolpar)	218 750	0
Årets investering byggnader - Solcellrt	1 157 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 504 588	3 504 588
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	124 898	124 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 211 137	61 834 887

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 080 180	-19 070 435
Årets avskrivningar byggnader	-1 024 860	-1 009 745
Ingående avskrivningar markanläggningar	-124 898	-124 898
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 229 938	-20 205 078

Utgående redovisat värde

41 981 200 41 629 810

Redovisade värden byggnader	38 476 612	38 125 222
Redovisade värden mark	3 504 588	3 504 588

Fastighetsbeteckning: SANNA 1:173 och SANNA 1:174

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	41 616 000	22 698 000	64 314 000	58 060 000
Lokaler		1 324 000	1 254 000	2 578 000	2 578 000
		42 940 000	23 952 000	66 892 000	60 638 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 267 000	38 267 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 267 000	38 267 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	30 481	30 481
Utgående anskaffningsvärden	30 481	30 481

Ingående avskrivningar	-29 417	-27 996
Årets avskrivningar	-1 064	-1 421
Utgående avskrivningar	-30 481	-29 417

Utgående redovisat värde

0 1 064

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	89 316	970
Övriga kortfristiga fordringar	603	0
	89 919	970

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	225 589	195 281
Förutbetalad kabel-TV och bredband	51 434	51 434
Förutbetalad HSB	71 739	68 612
Upplupna ränteintäkter	1 070	28 099
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 750	12 592
	359 583	356 018

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken		2024-01-20	0	1 000 000
Handelsbanken		2024-03-19	0	1 009 625
Handelsbanken	2,30%	2025-03-17	1 046 818	0
			1 046 818	2 009 625

Not 14 BANK

Handelsbanken	572 756	522 959
	572 756	522 959

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,73%	2026-10-30	12 607 100	0
Stadshypotek		4,08%	2027-11-30	11 431 656	0
Stadshypotek		4,58%	2025-12-01	7 002 361	1 044 000
				31 041 117	1 044 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 038 756**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 002 361
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 002 361**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 176 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 821 117
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	38 955	39 381
Uttag	0	-426
	38 955	38 955

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	43 066	407
Slutskatteskuld föregående år	0	66 681
	43 066	67 088

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	65 243	27 681
Personalens källskatt	283	283
Arbetsgivaravgifter	403	403
Övriga kortfristiga skulder	169	4 368
	66 098	32 735

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	16 005	16 005
Upplupna sociala avgifter	2 354	5 759
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	205 260	189 623
Upplupna räntekostnader	100 448	104 300
Upplupen revision	17 000	16 000
Upplupen HSB	91 734	61 651
Förutbetalda årsavgifter och hyror	508 119	493 089
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 518	7 000
	955 438	893 427

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anne-Charlotte Beiersdorf	 Bea Tomassen Stridh	 Katarina Lindberg
..... Mikael Lindblom	 Patrick Åslin	 Per-Anders Westling
..... Per-Åke Binett		

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

Sten Wahlqvist Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Sandvalla i Hudiksvall, org.nr. 716413-5118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sandvalla i Hudiksvall 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Sandvalla i Hudiksvall 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.

Digitalt signerad av

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

Sten Wahlqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHN ERIK MIKAEL LINDBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:17:48



PER ÅKE BINETT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:23:44



PER-ANDERS WESTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:16:08



ANNE-CHARLOTTE BEIERSDORF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:22:49



PATRICK ÅSLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:17:19



KATARINA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:19:45



BEA TOMASSEN STRIDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:14:23



STEN WALQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:04:46



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:33:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STEN WALQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:06:09



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:32:38



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.