



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Murklan i Sundsvall

Sparande 214 kr/kvm	Investeringsbehov 8 849 kr/kvm	Skuldsättning 3 269 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 192 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 854 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
214 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
8 849 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
3 269 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
854 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 Murklan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716413-9714 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:322		1981 och 1982

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
201	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 102
116	p-platser	0
126	garageplatser	1 890
1	lokaler (hyresrätt)	20
34	gästparkeringar, var av 4 med laddplats för el-bil	0
Totalt 478 objekt		20 012

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 2 rok, 80 st 3 rok, 68 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Stafrin	Ordförande
Sven-Åke Hansson	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot utsedd av HSB
Ulrika Bjärnkvist	Ledamot
Mattias Törnquist	Ledamot
Pernilla Löfgren	Ledamot
Duminda Manukularatne	Ledamot
Charlotta Lohman	Ledamot
Carolina Källberg	Ledamot
Emilie Magnefors	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Åke Hansson, Pernilla Löfgren, Mattias Törnquist, Lennart Stafrin och Duminda Manukularatne.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mattias Törnquist, Lennart Stafrin, Duminda Manukularatne och Lina Wibron.

Revisorer har varit: Erik Hjalmarsson med Linnea Morild som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anna Nilsson (sammankallande) och Michaela Söderberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av 2) att anta HSBs nya normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-28, varvid planen uppdaterades.

Målning av hus nr 21, 23 samt 24. Slutförande av bytet av radiatorventiler. Asfaltering av skadade områden. Installerat 4 st publika laddstolpar.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007-2012	Målning av husen
2009	Takbyte
2012	Ombyggnad av sophantering till nedgrävda moloker
2013	Två gårdshus har byggts om, totalt finns nu tre källsorteringsrum
2013-2016	Byte av kulvert mellan husen
2014	Fasadunderhåll, två tvättstugor renoveras med nya ytskikt.
2015	Fasadunderhåll, takåtgärder i form av byte av gångbryggor och att sätta upp fästöglor.
2016	Byte av bostadsdörrar, fasadunderhåll.
2017	Asfaltering efter kulvertbyte, visst fasadunderhåll
2018	Asfalterat om delar av området, grönområde har delvis gallrats och rensats, takreparationer efter snörök vinter, byggt en till sandlåda på område tre, en tvillingunga köptes in till lekplatsen, byte av dagvattenbrunn, spolning av avloppens bottenstammar.
2019	Renoverat ytskikten på de två återstående tvättstugorna, bytt staket på bollplanen, bytt ventilationen i bastun/relaxen, målning av fasaderna och bytt vissa delar av tak, monterat dörrstoppar på bostadsdörrarna, gjort vätskebehandling av värmesystemet, spolat alla avloppsstammar från bostaden och ut, bytt ut skadade bredbandskablar efter kulvertbytet, renovering av entrén i kvartershus 2, radonmätning.
2020	Byte till digitalt passersystem i tvättstugorna, föreningslokalen och bastun. Målning av fasader och garageportar, bytt vissa delar av tak. Bytt ut en gungställning för att följa säkerhetsstandarden. Ett övernattningsrum har iordningställts. Punktbelysningen på parkeringarna är bytta till LED. Installerat vattenarm i kök.
2021	Påbörjat byte av fönster och fönsterdörrar. Samlingslokalen har byggts om. Våtutrymmena i bostäderna har besiktigats. Inköp utav postboxar. Renovering av entrén i kvartershus 1.
2022	Bytet av fönster och fönsterdörrar har fortsatt under året. Byte av ventiler i varmvattencirkulationssystemet för tappvatten samt injustering. Fortsatt målning av fasader. Gallrat ur växtlighet som kan skada fastigheten. Sundsvall elnät har bytt ut nätstationen på området.
2023	Målning av hus nr 3, 4 och 19 har målats. Byte av radiatorventiler samt injustering av värmesystemet.

Några avtal som föreningen nyttjat sig av under året är:

- Snöröjningen med Maskinringen.
- Elavtal med Sundsvall Energi.
- Parkeringsbevakningen med Aimo-park.
- Bredband och TV med Tele2
- Vicevärdsavtalet och det administrativa avtalet med HSB Södra Norrland.
- Tekniska fastighetsförvaltningen med HSB Södra Norrland.
- Inkassotjänsten med Alektum Group.
- Fastighetsförsäkringen hos Folksam.
- Skadedyrsavtal med Nomor.

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

Fortsätta med målning av husens fasader.
Garageåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 269 och under året har det tillkommit 31 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 272.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	214	276	345	375	401
Skuldsättning, kr/kvm	3 269	3 341	3 766	3 834	3 834
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 613	3 690	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	192	165	163	168	157
Årsavgifter, kr/kvm	854	845	837	829	820
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	814	803	875	866	888
Nettoomsättning, tkr	16 283	16 024	15 827	15 645	15 449
Resultat efter finansiella poster, tkr	373	2 535	2 376	3 615	4 557
Soliditet, %	32	32	30	28	25

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	2 712 600	0	0	2 712 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 183 598	0	-663 093	7 520 505
S:a bundet eget kapital, kr	10 896 198	0	-663 093	10 233 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 999 958	2 534 690	663 093	22 197 741
Årets resultat, kr	2 534 690	-2 534 690	372 611	372 611
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 534 648	0	1 035 704	22 570 352
S:a eget kapital, kr	32 430 846	0	372 611	32 803 457

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 083 093 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	21 534 648
Årets resultat, kr	372 611
Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 083 093
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 570 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	22 570 352
------------------------------------	-------------------

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	16 283 120	16 024 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	37 709
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		16 283 120	16 062 190
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 292 754	-8 257 534
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 083 093	-608 215
Övriga externa kostnader	Not 6	-839 561	-746 874
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-228 001	-196 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 435 443	-2 022 958
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-399 229	-342 941
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-14 278 081	-12 174 743
RÖRELSERESULTAT		2 005 038	3 887 448
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		279 715	227 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 911 603	-1 579 193
Övriga finansiella poster	Not 10	-540	-840
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 632 428	-1 352 758
ÅRETS RESULTAT		372 611	2 534 690

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	90 866 696	88 916 993
Pågående nyanläggningar	Not 12	83 963	1 973 898
Summa materiella anläggningstillgångar		90 950 659	90 890 891
Summa anläggningstillgångar		90 950 659	90 890 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 337	21 176
Kundfordringar		0	6 926
Avräkningskonto HSB		1 467 376	1 617 381
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	44 616	25 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 389 360	1 289 239
Summa kortfristiga fordringar		2 909 689	2 960 181
Kassa och bank			
Bank	Not 15	7 530 814	8 755 897
Summa kassa och bank		7 530 814	8 755 897
Summa omsättningstillgångar		10 440 504	11 716 078
SUMMA TILLGÅNGAR		101 391 162	102 606 968



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 712 600

2 712 600

Fond för yttre underhåll

7 520 505

8 183 598

Summa bundet eget kapital

10 233 105

10 896 198

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

22 197 741

18 999 958

Årets resultat

372 611

2 534 690

Summa fritt eget kapital

22 570 352

21 534 648

Summa eget kapital**32 803 457****32 430 846**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

29 554 354

22 910 000

Summa långfristiga skulder

29 554 354

22 910 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

35 856 652

43 881 006

Medlemmarnas inre fond

Not 17

256 635

258 877

Leverantörsskulder

759 116

1 134 501

Aktuell skatteskuld

Not 18

19 506

23 232

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

8 479

9 129

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 132 963

1 959 377

Summa kortfristiga skulder

39 033 352

47 266 122

Summa skulder**68 587 706****70 176 122****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****101 391 162****102 606 968**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 005 038	3 887 448
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 435 443	2 022 958
Övriga poster	399 229	342 941
	4 839 711	6 253 347
Erhållen ränta	279 715	227 275
Erlagd ränta	-2 017 178	-1 417 702
Övriga poster	-540	-840
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 101 708	5 062 080
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 513	25 393
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-102 842	185 056
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 899 354	5 272 529
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 894 441	-4 657 132
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 894 441	-4 657 132
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 380 000	-1 380 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 380 000	-1 380 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 375 087	-764 603
Likvida medel vid årets början	10 373 277	11 137 880
Likvida medel vid årets slut	8 998 190	10 373 277
	-1 375 087	-764 603

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

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	68 173 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	15 454 836	15 301 956
Hysesintäkt garage och bilplatser	749 857	677 562
Hysesintäkt övrigt	11 100	6 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	50 386	32 841
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 941	5 323
	16 283 120	16 024 481

I Årsavgift ingår el, värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	37 709
	0	37 709

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-1 981 852	-1 423 970
El	-412 726	-358 805
Uppvärmning	-2 016 729	-1 957 515
Vatten	-1 405 089	-983 632
Renhållning	-521 323	-367 781
TV, bredband, iptelefoni	-369 464	-396 760
Obligatoriska besiktningar	-5 285	-2 198
Serviceavtal	-35 880	-18 553
Förvaltningskostnader	-1 237 695	-1 466 835
Försäkringar	-918 807	-914 657
Fastighetsskatt	-360 000	-351 759
Övriga driftskostnader	-27 903	-15 070
	-9 292 754	-8 257 534

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	0	-102 220
Underhåll tvättstuga	-94 777	0
Underhåll installationer	0	-206 125
Underhåll huskropp utvändigt	-545 884	-177 045
Underhåll mark och utemiljö	-442 432	-122 825
	-1 083 093	-608 215

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-24 000	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-562 366	-547 212
Kostnader överlåtelse och panter	-47 471	-30 714
Föreningsverksamhet	-12 138	-7 072
Kontorsutrustning och -material	-1 000	-333
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 675	-6 464
Konsulter	-82 354	-40 991
Förbrukningsinventarier	-18 178	-10 235
Medlemsavgifter HSB	-68 300	-68 300
Stämma och styrelse	-4 189	0
Arrende, hyra, leasing	-11 891	-15 929
	-839 561	-746 874

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-140 996	-129 728
Löner för anställda	-26 640	-14 400
Revisionsarvode	-8 746	-8 050
Sociala avgifter	-51 619	-44 043
	-228 001	-196 221
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 986 172	-1 574 646
Markanläggningar	-449 272	-448 312
	-2 435 443	-2 022 958
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, VVC ventiler	0	-42 990
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, värmeventiler	-117 580	0
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, målning	-281 649	-299 951
	-399 229	-342 941
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-540	-840
	-540	-840

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	98 993 844	86 880 343
Omklassificering, aktivering fönster	0	11 090 380
Omklassificering, aktivering ventiler tappvarmvatten	0	733 303
Omklassificering, aktivering värmeventiler	2 465 268	0
Årets försäljning, utrangering byggnad, målning	-357 400	-375 500
Årets försäljning, utrangering byggnad, VVS ventiler	0	-134 700
Årets försäljning, utrangering byggnad, galma fönster	0	-1 349 971
Årets försäljning, utrangering byggnad, värmeventiler	-396 900	0
Årets investering byggnader, målning	2 204 007	2 149 989
Ingående anskaffningsvärde mark	3 349 625	3 349 625
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 353 431	15 353 431
Årets investering markanläggning, laddstolpar	115 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 726 975	117 696 900

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 605 468	-24 548 052
Årets försäljning, utrangering byggnad, målning	75 751	75 549
Årets försäljning, utrangering byggnad, VVS ventiler	0	91 709
Årets försäljning, utrangering byggnad, gamla fönster	0	1 349 971
Årets försäljning, utrangering byggnad, värmeventiler	279 320	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 986 172	-1 574 646
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 174 438	-3 726 126
Årets avskrivningar markanläggningar	-449 272	-448 312
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 860 278	-28 779 907

Utgående redovisat värde

90 866 696

88 916 993

Redovisade värden byggnader	76 672 250	74 388 375
Redovisade värden mark	3 349 625	3 349 625
Redovisade värden markanläggningar	10 844 821	11 178 993

Fastighetsbeteckning: Granlo 3:322

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	100 000 000	17 800 000	117 800 000	117 800 000
Lokaler	1982	1 387 000	1 850 000	3 237 000	3 237 000
		101 387 000	19 650 000	121 037 000	121 037 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	80 371 400	80 371 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	80 371 400	80 371 400

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 973 898	11 290 438
Årets Investering, fönster	0	416 250
Årets Investering, ventilbyten tappvarmvatten	0	116 995
Årets Investering, värmeventiler	575 333	1 973 898
Omklassificering till Byggnader och mark, fönster	0	-11 090 380
Omklassificering till Byggnader och mark, ventiler tappvarmvatten	0	-733 303
Omklassificering till Byggnader och mark, värmeventiler	-2 465 268	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	83 963	1 973 898

Pågående nyanläggningar avser utredning värmesystemet, beräknas klart 2025

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	24 180	25 459
Övriga kortfristiga fordringar	20 436	0
	44 616	25 459

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	1 006 644	918 807
Förutbetalad kabel-TV och bredband	92 379	92 367
Förutbetalad administration	144 112	135 544
Förutbetalad fastighetsskötsel	137 374	133 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 851	9 434
	1 389 360	1 289 239

Not 15 BANK

SBAB	7 530 814	8 755 897
	7 530 814	8 755 897

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,87%	2025-10-30	10 560 000	120 000
Stadshypotek	3,50%	2025-03-03	11 017 480	120 000
Stadshypotek	3,50%	2025-03-03	8 614 768	200 000
Stadshypotek	3,95%	2025-04-30	3 641 660	100 000
Stadshypotek	2,72%	2025-12-01	1 222 744	40 000
Swedbank	0,82%	2026-01-23	10 200 000	300 000
Swedbank	0,82%	2026-01-23	2 150 000	100 000
Swedbank	3,70%	2026-03-25	7 986 079	300 000
Swedbank	3,70%	2026-03-25	10 018 275	100 000
			65 411 006	1 380 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 554 354**

Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	35 056 652
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	35 856 652

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	58 511 006

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	258 877	262 765
Uttag	-2 243	-3 888
	256 635	258 877

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	19 506	22 287
Slutskatteskuld föregående år	0	945
	<u>19 506</u>	<u>23 232</u>
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	8 653
Övriga kortfristiga skulder	8 479	476
	<u>8 479</u>	<u>9 129</u>
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	349 271	333 211
Upplupna räntekostnader	100 424	205 999
Upplupen revision	22 000	19 500
Upplupen kostnad målning	108 844	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 288 634	1 281 690
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263 791	118 977
	<u>2 132 963</u>	<u>1 959 377</u>

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carolina Källberg

.....
Charlotta Lohman

.....
Duminda Manukularatne

.....
Emilie Magnefors

.....
Jörgen Persson

.....
Lennart Stafrin

.....
Mattias Törnquist

.....
Pernilla Löfgren

.....
Sven-Åke Hansson

.....
Ulrika Bjärnkvist

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

Revisor vald av föreningsstämman
Erik Hjalmarsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Murklan i Sundsvall, org.nr. 716413-9714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Murklan i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Murklan i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

Erik Hjalmarsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LENNART STAFRIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 00:38:37



DUMINDA MANUKULARATNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:13:26



EMILIE MAGNEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:31:49



MATTIAS TÖRNQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:32:57



ULRIKA BJÄRMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:33:40



JÖRGEN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:49:31



SVEN-ÅKE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:32:38



PERNILLA LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:53:19



CAROLINA KÄLLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:32:42



CHARLOTTA LOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:19:11



ERIK HJALMARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:18:14



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:01:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIK HJALMARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:19:50



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:00:43



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.