



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Skvadern i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skvadern i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 716413-9771 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 2024-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:221, 3:218	1979-06-19	1979

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
90	garageplatser	1 305
4	förråd	222
201	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 643
121	p-platser	0
Totalt 416 objekt		16 170

Föreningens lägenheter fördelas på: 87 st 2 rok, 78 st 3 rok, 36 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åsa Ahlström	Ordförande
Leif Tage Olsson	Ledamot
Roger Jansson	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot
Farhang Nijad	Ledamot
Johan Johansson	Ledamot
Gerthy Boije	Ledamot
Kerstin Sundberg	Suppleant
Monica Guldbrand	Suppleant
Erik Åslund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Olsson, Roger Jansson, Johan Johansson och Åsa Ahlström samt suppleanterna Kerstin Sundberg, Monica Guldbrand och Erik Åslund.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Tage Olsson, Roger Jansson, Jörgen Persson och Åsa Ahlström.

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

Valberedning har varit: Kent Ahlström (sammankallande) och Karin Åslund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-05-16, varvid planen uppdaterades.

Systematisk brandskyddsarbete (SBA) sker löpande.

Stammarna är av typen genomgående plaströr som spolas och filmas var femte år. Nästa gång blir 2025.

En hiss skulle ha bytts under hösten 2024 på Visbyvägen 1, allt enligt underhållsplanen (2030) då alla hissar ska bytas men föreningen har valt att byta en per år med start 2023 och fram till 2030.

Dock behövde Nordic Lift (fd. Granitor) flytta fram bytet till vecka 48. Då fattade styrelsen beslutet att flytta fram bytet till efter

julhelgerna.

Bytet sker istället vecka 2 2025 vilket innebär att det kommer att bytas två hissar under 2025, en i början på året och en efter sommren.

Vi har haft en städdag på våren, en på hösten och båda tillfällena bjöd på bra väder och många deltog.

Efter avslutad städning bjöds det på fika.

Det anordnades glöggmingel även i år för de boende i slutet av november.

Vintersäsongen blev extra lång då snön kom redan i oktober 2023 och låg kvar hela långa vintern. Det kom väldigt mycket snö i flera omgångar.

Omfattande snöröjning gjordes under hela vintern, så väl som på marken så som på husens tak. Efter årsskiftet 2023/2024 uppmärksammandes en omfattande vattenskada på Borgholmsvägen 9, där fem lägenheter blev drabbade.

Grundliga undersökningar gjordes och det konstaterades att vattnet kommit in utifrån via yttertaket.

Orsaken var den stora snömängden, töväder, kallare väder igen, isbildningar och ännu mera snö som ömsom frös och töade. Luckan på taket klarade inte av att stå emot det vatten som bildades varvid vattnet tog vägen ner igenom huset istället för att rinna av taket.

Samtliga tak på alla byggnader i föreningen kontrollerades under våren 2024. Utifrån vad man hittade eller bedömde vara takens skick, har samtliga tak rangordnats utifrån vilka åtgärder som är akuta eller kan göras längre fram alternativt kan åtgärdas löpande i underhållsplanen. Under hösten/vintern 2024 renoverades taket på Borgholmsvägen 9 och luckan på taket byggdes om då den konstaterades vara för låg/grund.

Styrelsen har tagit hjälp och stöd av HSBs försäkringsrådgivare Herman på Söderberg & Partners. Ingen försäkring täcker skadan då vattnet kom utifrån via taket, därför beslutade styrelsen att ta kostnaden inkl. inre ytskikt för de drabbade medlemmarna till följd av utifrån kommande vatten. Bostadsrättsföreningen har även tidigare stått för liknande renoveringskostnader åt bostadsrättsinnehavaren när skada har skett från yttertaket som är föreningens ansvar och där ingen hemförsäkring gäller. Då en ledamot är bland de drabbade, har personen inte varit med och fattat besluten, för att inte en jävsituation ska uppstå.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2023	Totalt 10 stycken laddplatser för el- och hybridbilar är installerade på Visbyvägen och Nynäshamnsvägen. Den första av totalt åtta hissar är utbytt på Nunäshamnsvägen 3. Förbättring i ventilationssystemet.
2022	Utbyte av rökluckor i punkthusen Obligatorisk ventilationskontroll samt ventilationsåtgärder Fyra stycken hjärtstartare har installerats på varje kvartershus i föreningen Renovering av lekplatserna
2021	Förbättrad utebelysning i området Renovering av ytskikt i tvättstugorna Lagning av tegelfogar i punkthusen Fällning av träd som kan skada våra byggnader Utbyte av all belysning i trapphus och kvartershus till lågenergilampor
2020	Byggnad av 4 stycken läsbara soprum Utbyggnad av bredband till kvartershus 2, 3 samt 4. Lagning samt asfaltering av vägar och andra ytor i området.
2024	Utbyte till lågenergilampor i samtliga resterande gemensamma utrymmen.

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

Årtal	Åtgärd
2024-2028	Underhåll/renovering av föreningens alla tak
2025	Individuell EI-mätning (IMD) för samtliga lägenheter i punkthusen
2024-2028	Utbyte av en hiss per år i dom resterande sju punkthusen
2025	Spolning och filmning av stammar och översyn/större underhåll av föreningens utemiljö
2025-2029	Besiktning av fasader och socklar/husgrund under 2025, vidare arbete fortsätter enligt underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 253 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 254.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	366	415	418	451
Skuldsättning, kr/kvm	2 266	2 377	2 744	3 003	3 133
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 502	2 626	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	202	165	177	166	141
Årsavgifter, kr/kvm	910	886	875	875	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	857	827	900	895	890
Nettoomsättning, tkr	13 851	13 330	13 134	13 184	13 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	615	3 098	3 982	2 901	4 455
Soliditet, %	46	45	42	37	34

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	2 709 884	0	0	2 709 884
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 187 726	0	769 169	17 956 895
S:a bundet eget kapital, kr	19 897 610	0	769 169	20 666 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 142 228	3 097 868	-769 169	14 470 927
Årets resultat, kr	3 097 868	-3 097 868	614 657	614 657
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 240 096	0	-154 512	15 085 584
S:a eget kapital, kr	35 137 706	0	614 657	35 752 363

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 389 831 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	15 240 096
Årets resultat, kr	614 657
Reservation till underhållsfond, kr	-1 159 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	389 831
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 085 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 085 584

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	13 851 225	13 330 434
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 851 225	13 330 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-9 581 936	-6 253 983
Underhåll enligt plan	Not 4	-389 831	-834 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-780 395	-717 797
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-183 367	-190 874
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 945 962	-1 971 175
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-12 881 491	-9 967 971
RÖRELSERESULTAT		969 734	3 362 463
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		472 509	373 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-862 074	-681 954
Övriga finansiella poster	Not 8	34 488	43 688
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-355 078	-264 594
ÅRETS RESULTAT		614 657	3 097 868



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	57 271 569	58 063 393
Inventarier och installationer	Not 10	147 505	162 634
Pågående nyanläggningar	Not 11	968 181	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>58 387 255</u>	<u>58 226 027</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 387 255</u>	<u>58 226 027</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 800	22 098
Avräkningskonto HSB		962 510	3 756 793
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	36 038	112 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	840 869	884 284
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 846 217</u>	<u>4 775 202</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 352 157	6 317 609
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>6 352 157</u>	<u>6 317 609</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	10 449 783	8 377 608
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 449 783</u>	<u>8 377 608</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>18 648 157</u>	<u>19 470 420</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>77 035 411</u>	<u>77 696 447</u>

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 709 884

2 709 884

Fond för yttre underhåll

17 956 895

17 187 726

Summa bundet eget kapital

20 666 779

19 897 610

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 470 927

12 142 228

Årets resultat

614 657

3 097 868

Summa fritt eget kapital

15 085 583

15 240 096

Summa eget kapital**35 752 362****35 137 706**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

23 599 767

30 508 891

Summa långfristiga skulder

23 599 767

30 508 891

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 034 244

7 817 960

Medlemmarnas inre fond

Not 17

1 482 387

1 445 162

Leverantörsskulder

722 725

679 318

Aktuell skatteskuld

Not 18

19 888

65 332

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

26 720

16 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 397 318

2 025 377

Summa kortfristiga skulder

17 683 282

12 049 850

Summa skulder**41 283 049****42 558 741****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****77 035 411****77 696 447**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	969 734	3 362 463
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 945 962	1 971 175
	<u>2 915 697</u>	<u>5 333 637</u>
Erhållen ränta	538 784	226 960
Erlagd ränta	-861 721	-632 307
Övriga poster	34 488	43 688
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 627 247</u>	<u>4 971 978</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	68 427	-101 802
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	416 795	534 316
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 112 469</u>	<u>5 404 492</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 107 190	-1 035 186
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 107 190</u>	<u>-1 035 186</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 692 840	-1 858 999
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 692 840</u>	<u>-1 858 999</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-687 561</u>	<u>2 510 307</u>
Likvida medel vid årets början	18 452 011	15 941 704
Likvida medel vid årets slut	<u>17 764 450</u>	<u>18 452 011</u>
	<u>-687 561</u>	<u>2 510 307</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar samt föreningens fonder, se not 14, in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	41 229 tkr
Förändring jämfört med föregående år	5 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	13 327 696	12 939 252
Årsavgiftsbortfall bostäder	-297 936	-297 936
Hysesintäkt lokaler	82 311	82 517
Hysesintäkt garage och bilplatser	791 878	649 968
Hysesintäkt övrigt	28 078	23 085
Avsatt till inre fond	-164 007	-164 007
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 868	876
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 891	26 793
Övriga fakturerade kostnader	1 300	800
Övriga primära intäkter och ersättningar	51 146	69 086
	13 851 225	13 330 434

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

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 353 484	-669 543
El	-532 241	-538 887
Uppvärmning	-1 547 177	-1 410 249
Vatten	-1 180 691	-703 766
Renhållning	-416 563	-234 219
TV, bredband, iptelefoni	-285 136	-280 632
Obligatoriska besiktningar	-62 543	-3 468
Serviceavtal	-54 033	-24 031
Hissar serviceavtal & besiktning	-28 065	-41 747
Förvaltningskostnader	-1 382 698	-1 674 483
Försäkringar	-351 459	-294 664
Fastighetsskatt	-326 560	-326 560
Övriga driftskostnader	-61 286	-51 735
	-9 581 936	-6 253 983

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-47 946	0
Underhåll installationer	-341 885	-834 143
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
	-389 831	-834 143

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-26 750	-18 375
Övriga förvaltningskostnader	-548 519	-523 851
Kostnader överlåtelse och panter	-25 658	-25 464
Föreningsverksamhet	-9 986	-1 747
Kontorsutrustning och -material	-2 091	-2 626
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 450	-4 084
Konsulter	-41 931	-7 781
Förbrukningsinventarier	-18 610	-20 487
Medlemsavgifter HSB	-68 300	-68 300
Arrende, hyra, leasing	-32 100	-45 082
	-780 395	-717 797

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-134 249	-132 000
Övriga arvoden	-11 300	-13 000
Övriga personalkostnader	-451	-1 135
Revisionsarvode	-7 000	-6 500
Sociala avgifter	-30 367	-38 239
	-183 367	-190 874

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 870 399	-1 855 275
Markanläggningar	-60 434	-100 770
Installationer och inventarier	-15 129	-15 129
	-1 945 962	-1 971 175

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Swedbank Robur värdeminskning	-18 348	0
Swedbank Robur värdeökning	52 836	43 688
	34 488	43 688

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 880 300	83 604 265
Årets investering byggnader - hissbyte	0	992 065
Årets investering byggnader - laddstolpar	0	283 970
Årets investering byggnader - tak	1 139 010	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 108 000	2 108 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 820 737	2 820 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 948 047	89 809 037

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-30 968 829	-29 113 554
Årets avskrivningar byggnader	-1 870 399	-1 855 275
Ingående avskrivningar markanläggningar	-776 815	-676 045
Årets avskrivningar markanläggningar	-60 434	-100 770
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 676 478	-31 745 644

Utgående redovisat värde

57 271 569 58 063 393

Redovisade värden byggnader	53 180 081	53 911 471
Redovisade värden mark	2 108 000	2 108 000
Redovisade värden markanläggningar	1 983 488	2 043 922

Fastighetsbeteckning: GRANLO 3:218 mfl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	81 000 000	17 400 000	98 400 000	98 400 000
Lokaler		1 736 000	1 400 000	3 136 000	3 136 000
		82 736 000	18 800 000	101 536 000	101 536 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	58 129 643	58 129 643
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 129 643	58 129 643

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	399 954	399 954
Utgående anskaffningsvärden	399 954	399 954
Ingående avskrivningar	-237 320	-222 191
Årets avskrivningar	-15 129	-15 129
Utgående avskrivningar	-252 449	-237 320
Utgående redovisat värde	147 505	162 634

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	240 849
Årets Investering - ventilation	0	212 250
Årets Investering - hiss	760 069	0
Årets Investering - tak	16 099	0
Årets Investering - IMD	192 013	0
Omklassificering till underhållsåtgärder	0	-453 099
Utgående värde pågående nyanläggningar	968 181	0

Beräknas vara klart under 2025.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 324	112 027
Övrig skattefordran	2 714	0
	36 038	112 027

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	386 776	346 529
Förutbetald kabel-TV och bredband	71 402	71 284
Förutbetald HSB	329 517	302 960
Upplupna ränteintäkter	40 218	146 712
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 956	16 798
	840 869	884 284

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Andelar	Anskaffning	Markn Värde		
Swedbank Robur räntefond	12640.1516	1 352 157	1 370 445	1 352 157	1 317 609
				1 352 157	1 317 609
		Räntesats	Konv.datum		
SBAB		3,20%	2025-04-03	5 000 000	0
SBAB		3,40%	2024-02-20	0	5 000 000
				5 000 000	5 000 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 BANK

SBAB	10 386 364	8 315 894
Swedbank	63 419	61 714
	10 449 783	8 377 609

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,41%	2029-06-01	2 975 740	140 000
Stadshypotek	3,65%	2025-03-03	618 414	12 492
Stadshypotek	3,65%	2025-03-03	2 731 706	55 188
Stadshypotek	3,60%	2025-03-03	2 775 000	100 000
Stadshypotek	1,29%	2025-10-30	3 862 984	200 000
Stadshypotek	1,16%	2025-03-01	1 997 140	150 000
Stadshypotek	1,07%	2026-03-01	1 193 100	80 000
Swedbank	4,57%	2026-09-25	2 172 172	22 000
Swedbank	1,43%	2030-04-25	6 395 400	250 000
Swedbank	4,45%	2027-09-24	5 724 855	57 000
Swedbank	1,11%	2029-12-20	6 187 500	500 000
			36 634 011	1 566 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 599 767**

Nästa års amortering av långfristig skuld 7 174 120

Lån som ska konverteras inom ett år 5 860 124

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 034 244**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 266 720

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 800 611

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 445 162	1 356 343
Avsättning	164 007	164 007
Uttag	-126 782	-75 188
	1 482 387	1 445 162

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	45 444
Slutskatteskuld föregående år	19 888	19 888
	19 888	65 332

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	26 720	16 701
	26 720	16 701

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	79 851
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	376 789	432 082
Upplupna räntekostnader	136 810	136 457
Upplupen revision	22 000	20 000
Upplupen fastighetsförvaltning	214 290	150 576
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 141 924	1 205 811
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	505 505	600
	2 397 318	2 025 377

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Farhang Nijad.....
Gerthy Boije.....
Johan Johansson.....
Leif Tage Olsson.....
Peter Bengtsson.....
Roger Jansson.....
Åsa Ahlström

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

Karin Willing
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Skvadern i Sundsvall, org.nr. 716413-9771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skvadern 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 Skvadern 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

Karin Willing
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Skvadern i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA AHLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:22:26



ROGER EVALD JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:48:42



FARHANG NIJAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:06:37



JOHAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:05:11



GERTHY BOIJE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:02:45



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:18:00



LEIF TAGE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:18:52



KARIN WILLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:21:46



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:26:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Skvadern i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN WILLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:22:34



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:25:37



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.