



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tinneröhöjd 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tinneröhöjd 1 med säte i Linköping org.nr. 769626-1457 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-06-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Eliten 2  | 2015-01-01    | 2013                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 44    | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 320                    |

**Totalt 44 objekt** **3 320**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 12 st 2 rok, 23 st 3 rok, 1 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                         | Typ | Org. Nr     | Andel    | Ändamål       |
|------------------------------|-----|-------------|----------|---------------|
| Linköping Elitloppet<br>GA:1 | G:A | 717915-4815 | 44 / 219 | Parkeringshus |

**Totalt 1 objekt**



## Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll                               |
|-----------------------|------------------------------------|
| Klas-Göran Karlsson   | Ordförande                         |
| Lars Gustafsson       | Ledamot (avliden hösten 2024)      |
| Reino Andersson       | Ledamot                            |
| Linda Westerlin       | Ledamot (avgår efter stämman 2025) |
| Peter Olofsson        | Ledamot                            |
| Weine Johansson       | Suppleant                          |
| Todor Yuriev Dzhendov | Suppleant                          |
| Stefan Strandlund     | Suppleant                          |

Mandatperioden upphör 2025 för Klas-Göran Karlsson, Reino Andersson, Wine Johansson, Todor Dzendov, och Stefan Strandlund. Fyllnadsval efter Lars Gustafsson, och Linda Westerlin. Peter Olofsson är vald på 2 år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Josefine Wiebe med Niclas Wärenfeldt som revisorssuppleant båda hos Borevision valda av föreningen.

Valberedning har varit: Björn Rohlin, Peter Tureby och Khang Tang, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%. Föreningen har individuell mätning gällande el, värme och vatten. Föreningen innehar även en gruppanslutning avseende kabel TV/bredband.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Från 1 januari 2024 anlitar föreningen HSB Östergötland för ekonomiförvaltningen. De ersatte Jönköpingsbostäder som avslutade sitt arbete genom att upprätta årsredovisningen för 2023.

Föreningen har också ny försäkringsgivare från 1 april 2024 genom avtal med Länsförsäkringar Östgöta.

Arbetet som påbörjades under 2023 med att upphandling av leverantör av TV-tjänster avslutades under 2024. Från 1 juli 2024 har föreningen avtal med Telenor om både grundutbud för TV och Bredband till alla lägenheter.

Tyvärr lyckades inte FF Fastighetsförvaltning och vår förening bli överens om utformningen av ett förlängt skriftligt avtal

avseende fastighetsförvaltning. Samarbetet med FF Fastighetsförvaltning avslutades och TESÅB Fastighetsservice AB kom in som ny leverantör från 11 mars 2024.

Missljudsproblemen i lgh 1705 åtgärdades under våren 2024.

Arbetet med att göra en genomgång och injustering av värmesystemet drevs vidare under 2024. För att göra en bra injustering krävs minusgrader utomhus under en viss period. Den gångna hösten har varit för varm för att göra detta arbete. Arbetet kommer att slutföras under 2025.

Efter upphandling skedde låneomsättning i slutet av mars 2024. Tre lån placerades då hos Handelsbanken/Stadshypotek till rörlig 3-månaders ränta. Under året har amortering skett på lånen med 800 000 kronor.

Från starten 2014 har föreningen amorterat ned låneskulden med 4 214 600 kronor.

I juni träffade föreningen avtal om att montera en hjärtstartare på entréplanet. Hjärtstartaren som monterades under hösten förhyrs i 5 år inklusive service.

Föreningen har också monterat Smart Passage på entrédörren. Det är en "duocylinder" som innebär att räddningstjänst och ambulanspersonal kan ta sig in i trapphuset vid en händelse.

I budgeten för 2025 har den genomsnittliga räntan för föreningens lån beräknats vara 3 %.

I november 2024 firade föreningen att det var 10 år sedan den första inflyttningen skedde i vårt hus. Festen hölls på Livgrenadjärmässen och drygt 40 deltagare åt en delikat 3-rätters middag och såg på bilder från uppförandet av vårt hus.

Under året har vår bostadsrättsförening fått del av ett bidrag från Tekniska Verken eftersom vi har fastighetsnära insamling av papper, plast, kartong, glas och metall. Från 2027 är det ett kommunalt ansvar att anordna sådan insamling och i avvaktan på att sådant system kommer på plats betalar föreningen en avgift till Tekniska Verken och erhåller ett visst bidrag.

Totala budgeterade arvodesbeloppet till styrelsen för 2024 är 57 000 kronor. Arvodet har betalats ut till en del som ersättning för "funktion" och som en del som sammanträdesersättning. Under 2024 har 11 395 kronor betalats ut för sammanträden under november 2023 - april 2024 till den gamla styrelsen. Till styrelsen som valdes på stämman i april 2024 har 24 500 kronor betalats ut som ersättning för "funktion" och som ersättning för sammanträden under tiden maj – november 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 80     | 241    | 178    | 266    | 288    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 658 | 11 899 | 12 170 | 12 321 | 12 472 |
| Räntekänslighet, %                     | 14     | 15     | 18     | 19     | 19     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 86     | 123    | 150    | 112    | 73     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 810    | 791    | 678    | 644    | 641    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99     | 94     | 99     | 99     | 99     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 703  | 2 627  | 2 250  | 2 139  | 2 130  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -586   | -147   | -284   | -40    | -44    |
| Soliditet, %                           | 64     | 64     | 64     | 63     | 63     |

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

olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader och ökade räntekostnader.

Vad som även påverkat resultatet negativt är en förändring av redovisningen av föreningens intäkter avseende IMD. Dessa intäkter är endast åtta månader istället för tolv månader. Anledningen de färre antal månaderna beror på ändrad periodisering i samband med byte förvaltare.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 324 534 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 13% under 2024 och ytterligare 2% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       |                                    | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 74 130 000                         | 0                                                                      | 0                         | 74 130 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 040 400                          | 0                                                                      | 219 600                   | 1 260 000                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>75 170 400</b>                  | <b>0</b>                                                               | <b>219 600</b>            | <b>75 390 000</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                                    |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -3 481 452                         | -146 690                                                               | -219 600                  | -3 847 742                 |
| Årets resultat, kr                    | -146 690                           | 146 690                                                                | -586 176                  | -586 176                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-3 628 142</b>                  | <b>0</b>                                                               | <b>-805 776</b>           | <b>-4 433 918</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>71 542 258</b>                  | <b>0</b>                                                               | <b>-586 176</b>           | <b>70 956 082</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 600 kr vilket är två års avsättning (2023; 105 000 kr och 2024; 114 600 kr) samt ianspråktagande skett med 0 kr. Anledningen till två års avsättning till underhållsfonden i resultatdispositionen beror på olika tolkningar av vem som ansvarar för beslut om avsättning i samband med byte av förvaltare. I tidigare redovisning har stämman beslutat om avsättning till underhållsfonden. I redovisningen 2024 fattar styrelsen beslut om avsättning till undershållsfonden.

## 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 | -3 733 142        |
| Årets resultat, kr                                  | -586 176          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -219 600          |
| Anspråkstagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-4 538 918</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -4 538 918 |
|-----------------------------|------------|

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 702 698                | 2 635 493                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 10 169                   | 165 163                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 712 867</b>         | <b>2 800 656</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -844 902                 | -1 088 257               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -98 243                  | -39 091                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -63 262                  | -60 153                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -850 599                 | -850 599                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 857 006</b>        | <b>-2 038 100</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>855 860</b>           | <b>762 557</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 53 176                   | 26 651                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -1 495 212               | -935 898                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 442 036</b>        | <b>-909 247</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-586 176</b>          | <b>-146 690</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-586 176</b>          | <b>-146 690</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-586 176</b>          | <b>-146 690</b>          |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |             |             |
|----------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                     | Not 8 | 101 252 664 | 102 103 263 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 101 252 664 | 102 103 263 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |       |           |           |
|-----------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 9 | 6 278 017 | 6 368 064 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |       | 6 278 017 | 6 368 064 |

|                             |  |             |             |
|-----------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 107 530 681 | 108 471 327 |
|-----------------------------|--|-------------|-------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Kundfordringar                               | Not 10 | 33      | 0       |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 549 544 | 174 900 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 35 089  | 124 576 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 584 666 | 299 476 |

Kassa och bank

|                      |        |           |           |
|----------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank       | Not 13 | 2 026 988 | 2 805 003 |
| Summa Kassa och bank |        | 2 026 988 | 2 805 003 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 2 611 653 | 3 104 480 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |             |             |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Tillgångar |  | 110 142 334 | 111 575 807 |
|------------------|--|-------------|-------------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 74 130 000 | 74 130 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 260 000  | 1 040 400  |
| Summa Bundet eget kapital | 75 390 000 | 75 170 400 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -3 847 742 | -3 481 452 |
| Årets resultat         | -586 176   | -146 690   |
| Summa Ansamlad förlust | -4 433 919 | -3 628 142 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 70 956 081 | 71 542 258 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |   |            |
|-------------------------------------------------|--------|---|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 0 | 10 420 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 0 | 10 420 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 38 705 400 | 29 085 400 |
| Leverantörsskulder                              |        | 144 770    | 298 324    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 12 667     | 18 093     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 323 416    | 211 732    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 39 186 253 | 29 613 549 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 39 186 253 | 40 033 549 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 110 142 334 | 111 575 807 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 855 860          | 762 557          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 850 599          | 850 599          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>850 599</b>   | <b>850 599</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 51 101           | 26 651           |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 421 697       | -935 898         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>335 863</b>   | <b>703 909</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 109 482          | -36 436          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -120 811         | -83 470          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-11 329</b>   | <b>-119 906</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>324 534</b>   | <b>584 003</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar                              | 90 047           | 149 644          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>90 047</b>    | <b>149 644</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -800 000         | -900 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-800 000</b>  | <b>-900 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-385 419</b>  | <b>-166 353</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 961 728</b> | <b>3 128 081</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 576 309</b> | <b>2 961 728</b> |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2                   | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttoomsättning</b> |                                          |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 2 419 140                | 2 140 728                |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 270 242                  | 486 050                  |
|                         | Övriga primära intäkter                  | 13 316                   | 69                       |
|                         | <b>Summa Bruttoomsättning</b>            | <b>2 702 698</b>         | <b>2 626 847</b>         |
|                         | <b>Summa Nettoomsättning</b>             | <b>2 702 698</b>         | <b>2 626 847</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 10 169                   | 173 809                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>10 169</b>            | <b>173 809</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -176 910                 | -250 395                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -14 622                  | -15 156                  |
|       | Reparationer                                    | -96 555                  | -155 579                 |
|       | El                                              | -239 612                 | -361 433                 |
|       | Vatten                                          | -47 348                  | -45 828                  |
|       | Sophämtning                                     | -67 234                  | -70 017                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -49 406                  | -41 270                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -57 664                  | -29 512                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -70 500                  | -86 880                  |
|       | Övriga driftkostnader                           | -25 051                  | -32 187                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-844 902</b>          | <b>-1 088 257</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | -15 709                  | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -150                     | 0                        |
|       | Administrationskostnader                        | -17 907                  | -10 051                  |
|       | Extern revision                                 | -16 812                  | -14 750                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -42 664                  | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -5 000                   | -14 290                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-98 243</b>           | <b>-39 091</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -35 895                  | -53 100                  |
|       | Övriga arvoden                                  | -19 200                  | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                | -8 167                   | -7 053                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-63 262</b>           | <b>-60 153</b>           |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader -850 599 -850 599

*Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* **-850 599** **-850 599**

| Not 8 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde byggnader 102 481 760 102 481 760

Ingående anskaffningsvärde mark 7 300 800 7 300 800

*Summa Akkumulerade anskaffningsvärden* **109 782 560** **109 782 560**

*Akkumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar -7 679 297 -6 828 698

Årets avskrivningar -850 599 -850 599

*Summa Akkumulerade avskrivningar* **-8 529 896** **-7 679 297**

*Utgående redovisat värde* **101 252 664** **102 103 263**

*Taxeringsvärde* *2024-12-31* *2023-12-31*

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 77 000 000 77 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler 0 0

Taxeringsvärde mark - bostäder 31 000 000 31 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler 0 0

*Summa* **108 000 000** **108 000 000**

*Ställda säkerheter* *2024-12-31* *2023-12-31*

Fastighetsinteckning 42 920 000 42 920 000

Varav i eget förvar 0 0

*Ställda säkerheter* **42 920 000** **42 920 000**

| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|----------------------------------------|------------|------------|
|-------|----------------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Andel i samfällighet Elitloppet 2 7 217 440 7 217 440

Akkumulerat återbetalning av insats -849 376 -699 732

Årets återbetalning av insats -90 047 -149 644

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* **6 278 017** **6 368 064**

| Not 10 | Kundfordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kundfordringar*

Kundfordringar 33 0

*Summa Kundfordringar* **33** **0**

Not 11      Övriga kortfristiga fordringar      2024-12-31      2023-12-31

|                                |                |                |  |
|--------------------------------|----------------|----------------|--|
| <i>Övriga fordringar</i>       |                |                |  |
| Avräkningskonto HSB            | 549 322        | 156 725        |  |
| Övriga fordringar              | 222            | 18 175         |  |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>549 544</b> | <b>174 900</b> |  |

Not 12      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      2024-12-31      2023-12-31

|                                                           |               |                |  |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|--|
| <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |               |                |  |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 2 075         | 0              |  |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 33 014        | 124 576        |  |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>35 089</b> | <b>124 576</b> |  |

Not 13      Kassa och bank      2024-12-31      2023-12-31

|                             |                  |                  |  |
|-----------------------------|------------------|------------------|--|
| <i>Kassa och bank</i>       |                  |                  |  |
| Bankkonto 1                 | 0                | 1 733 865        |  |
| Bankkonto 2                 | 1 213 270        | 1 071 138        |  |
| Bankkonto 3                 | 813 718          | 0                |  |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>2 026 988</b> | <b>2 805 003</b> |  |

Not 14      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 3,87%            | 2025-01-16        | 9 700 000         | 0                           |
| Stadshypotek        | 3,22%            | 2025-04-01        | 9 485 400         | 0                           |
| Stadshypotek        | 3,42%            | 2025-04-01        | 9 100 000         | 0                           |
| Stadshypotek        | 3,95%            | 2025-03-30        | 10 420 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>38 705 400</b> | <b>0</b>                    |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 0          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 38 705 400 |
| Kortfristig del                                           | 38 705 400 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 0          |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 0          |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,63%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Momsskuld                                                 | 228            | 528            |
|        | Källskatt                                                 | 12 370         | 17 565         |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 69             | 0              |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>12 667</b>  | <b>18 093</b>  |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 226 557        | 156 725        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 77 164         | 3 649          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 19 695         | 51 358         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>323 416</b> | <b>211 732</b> |

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tinneröhöjd 1, org.nr. 769626-1457

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tinneröhöjd 1 för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tinneröhöjd 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tinneröhöjd 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KLAS-GÖRAN KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 10:11:31



**REINO ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 10:24:49



**LINDA WESTERIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 17:14:53



**PETER OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 09:15:12



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:07:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tinneröhöjd 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:07:37



# 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 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.