



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 421 kr/kvm	 Investeringsbehov 15 117 kr/kvm	 Skuldsättning 4 220 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 215 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 097 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Transportören i Sundsvall

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
421 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
15 117 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 220 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
215 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 097 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Transportören i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2432 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blocket 22	1967-08-24	1977
Blocket 23	1967-08-24	1977

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	57
181	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 946
75	p-platser	0
39	garageplatser	585
Totalt 302 objekt		11 588

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 84 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Gunnar Delden	Ordförande
Mats Ola Jonsson	Ledamot
Lars Erik Eriksson	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Peter Weidman	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Jansson, Mats-Ola Jonsson och Lars-Erik Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Gunnar Delden, Lars Erik Eriksson, Margareta Jansson och Peter Weidman.

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

Valberedning har varit: Emil Eriksson Hallenius och Ernest Hjalte, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslutet om HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-05-30, varav planen uppdaterades.

Föreningen har genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte av hiss, Korstavägen 13 och 17 Energikartläggning av ventilation och värme i fastigheterna Byggt ett garage för utemöbler Energi- och värmeoptimering i fastigheterna (fortsätter under år 2023). Kartläggning av intresse för laddstolpar för elbilar Kartläggning av intresse för renovering och inglasning av balkonger
2021	Byte trapphusbelysning Lasering av träräcken vid lägenheter på markplan Nya buskar i rabatterna Installation av digitala informationstavlor i entréerna Byte av låssystem Byte av hiss, Korstavägen 9 och 11
2020	Byte av hiss, Korstavägen 7 Stambyte, Korstavägen 7-11 OVK-besiktning av ventilation
2019	Byte av hiss, Korstavägen 15 Stambyte, Korstavägen 13-17 Installerat kollektiva brandlarm
2018	In- och utvändig plåtning av garage

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 4 åren:

Årtal	Åtgärd
2023	Reparation av asfaltytor Byte av vindskivor på yttertaken Diverse el-arbete Fortsättning av arbete med energi- och värmeoptimering i fastigheterna
2024	Byte av plåt på yttertaken Diverse el-arbete Målning av källarutrymmen Avslutning av ventilationsprojekt Ventilbyte på radiatorerna Uppriktning av skyddsräcke, ny elförsörjning samt nyläggning av vid parkeringen på Tjädervägen Byte av sand i sandlådorna Reparation av stödmur på mellanparkeringen Byte av digitala informationstavlor i entréerna Installation av automatiska dörröppnare i korridorerna i fastigheterna
2025	Byte av takpapp Målning av golv och tak i källarutrymmen Montering av akustikplattor i grovsoprummen Byte av belysning i grovsoprummen Byte av skalskydd på fastigheterna Byte till ledbelysning med rörelsedetektorer i källarna Byte plåt på ventilationshuset på yttertaken Reparation av sprickor i fastigheternas socklar samt reparation av betongmurar Korstavägen 7-17 Målning källargolv, förråden i markplan
2026	Asfaltering av körbanor och parkeringar Byte av el i lägenheter Byte av takpapp på hela taken på fastigheterna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 213 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	421	367	329	278	335
Skuldsättning, kr/kvm	4 220	4 323	4 661	4 770	4 871
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 467	4 576	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	215	195	193	208	198
Årsavgifter, kr/kvm	1 097	997	930	895	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 118	988	1 006	981	954
Nettoomsättning, tkr	12 555	11 378	11 064	10 789	10 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 311	2 257	1 434	312	2 610
Soliditet, %	34	32	29	28	27

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	711 900	0	0	711 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 813 433	0	-576 785	9 236 648
S:a bundet eget kapital, kr	10 525 333	0	-576 785	9 948 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 641 580	2 256 765	576 785	14 475 130
Årets resultat, kr	2 256 765	-2 256 765	2 310 755	2 310 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 898 345	0	2 887 540	16 785 885
S:a eget kapital, kr	24 423 678	0	2 310 755	26 734 433

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 394 000kr samt ianspråktagande skett med 970 785 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	13 898 345
Årets resultat, kr	2 310 755
Reservation till underhållsfond, kr	-394 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	970 785
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 785 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 785 885

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 555 297	11 377 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400 000	75 588
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 955 297	11 453 465
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 714 594	-5 397 928
Underhåll enligt plan	Not 5	-970 786	-222 469
Övriga externa kostnader	Not 6	-907 898	-783 267
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-244 652	-214 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 993 307	-1 772 817
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 831 237	-8 390 795
RÖRELSERESULTAT		3 124 060	3 062 669
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 506	30 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 151	-927 061
Övriga finansiella poster	Not 9	53 341	90 255
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-813 305	-806 080
ÅRETS RESULTAT		2 310 755	2 256 589

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	71 888 831	70 902 302
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 888 831	70 902 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 795 623	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 795 623	0
Summa anläggningstillgångar		74 684 454	70 902 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		87 431	113 737
Avräkningskonto HSB		707 218	2 111 467
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	38 133	69 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	845 407	791 456
Summa kortfristiga fordringar		1 678 189	3 086 116
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar Swedbank Roburfond	Not 12	0	2 741 562
Övriga kortfristiga placeringar HSB placering	Not 15	50 000	0
Summa kortfristiga placeringar		50 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 16	1 428 237	390 757
Summa kassa och bank		1 428 237	390 757
Summa omsättningstillgångar		3 156 426	3 476 872
SUMMA TILLGÅNGAR		77 840 880	74 379 173

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

711 900

711 900

Fond för yttre underhåll

9 236 648

9 813 433

Summa bundet eget kapital

9 948 548

10 525 333

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 475 130

11 641 580

Årets resultat

2 310 755

2 256 765

Summa fritt eget kapital

16 785 885

13 898 345

Summa eget kapital**26 734 433****24 423 678**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

35 950 000

38 266 680

Summa långfristiga skulder

35 950 000

38 266 680

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12 947 886

11 825 078

Medlemmarnas inre fond

Not 18

258 432

259 007

Leverantörsskulder

473 031

670 934

Aktuell skatteskuld

Not 19

10 448

42 967

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

7 225

7 022

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 459 424

1 625 369

Summa kortfristiga skulder

15 156 447

14 430 377

Summa skulder**51 106 447****52 697 057****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****77 840 880****77 120 735**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 124 060	3 062 669
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 993 307	1 772 817
	5 117 367	4 835 487
Erhållen ränta	55 381	30 726
Erlagd ränta	-915 075	-926 096
Övriga poster	53 341	90 255
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 311 014	4 030 372
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 802	-178 689
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-403 815	-150 815
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 911 001	3 700 868
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 223 586	-4 775 809
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-2 795 623	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-6 019 209	-4 775 809
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 193 872	-1 193 872
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 193 872	-1 193 872
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 302 080	-2 268 813
Likvida medel vid årets början	5 487 535	7 756 348
Likvida medel vid årets slut	2 185 455	5 487 535
	-3 302 080	-2 268 813

I kassaflödesanalysen 2023 medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar samt föreningens fonder, se not 12, in i de likvida medlen. 2024 har fonderna bokfört till långfristiga placeringar och är därmed ej inkluderade i kassaflödesanalysen.

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	17 732 tkr
Förändring jämfört med föregående år	14 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	11 482 980	10 486 884
Årsavgift el	529 453	0
Hysesintäkt lokaler	57 050	54 599
Hysesintäkt garage och bilplatser	334 899	292 275
Hysesintäkt övrigt	31 395	39 195
Konsumtionsavgift el	0	424 225
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 887	12 236
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	30 472	23 863
Övriga primära intäkter och ersättningar	66 161	44 600
	12 555 297	11 377 877

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	400 000	75 588
	400 000	75 588

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-474 599	-660 679
El	-1 118 696	-847 343
Uppvärmning	-621 819	-844 859
Vatten	-752 347	-562 528
Renhållning	-414 055	-257 148
Bevakningskostnader	-24 381	-17 886
TV, bredband, iptelefoni	-396 382	-371 759
Obligatoriska besiktningar	-2 965	-5 053
Serviceavtal	-277 087	-219 439
Hissar serviceavtal & besiktning	-46 086	-38 284
Förvaltningskostnader	-925 316	-911 673
Försäkringar	-284 959	-249 364
Fastighetsskatt	-275 300	-275 300
Övriga driftskostnader	-100 603	-136 615
	-5 714 594	-5 397 928

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-81 250	-16 850
Underhåll installationer	-785 835	-29 494
Underhåll huskropp utvändigt	-103 701	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-176 125
	-970 786	-222 469

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-31 125	-7 750
Övriga förvaltningskostnader	-536 520	-529 150
Kostnader överlåtelse och panter	-30 531	-22 954
Föreningsverksamhet	-51 874	-49 979
Kontorsutrustning och -material	-3 930	-8 769
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 929	-9 044
Konsulter	-134 252	-43 104
Förbrukningsinventarier	-30 363	-50 219
Medlemsavgifter HSB	-62 300	-62 300
Arrende, hyra, leasing	-12 036	0
Kundförluster m m	-39	0
	-907 898	-783 267

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-164 900	-153 300
Övriga arvoden	-2 000	-1 952
Övriga personalkostnader	0	-144
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-38 613	-36 693
Utbildning	-34 139	-17 225
	-244 652	-214 314

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 960 307	-1 706 837
Markanläggningar	-33 000	-65 980
	-1 993 307	-1 772 817

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Swedbank Roburfond utdelning	22 741	8 821
Swedbank Roburfond värdeökning	31 319	82 454
Swedbank aviavgift	-720	-1 020
	53 341	90 255

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 258 034	85 162 495
Årets investering byggnader - frånluftsprojekt	0	4 353 069
Årets investering byggnader - styr- och energioptimering	2 979 837	742 470
Ingående anskaffningsvärde mark	1 398 046	1 398 046
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	869 801	869 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 505 718	92 525 881

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 918 778	-19 211 941
Årets avskrivningar byggnader	-1 960 307	-1 706 837
Ingående avskrivningar markanläggningar	-704 801	-638 821
Årets avskrivningar markanläggningar	-33 000	-65 980
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 616 887	-21 623 579

Utgående redovisat värde**71 888 831 70 902 302**

Redovisade värden byggnader	70 358 785	69 339 256
Redovisade värden mark	1 398 046	1 398 046
Redovisade värden markanläggningar	132 000	165 000

Fastighetsbeteckning: BLOCKET 22 och BLOCKET 23

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1977	70 000 000	17 600 000	87 600 000	87 600 000
Lokaler		650 000	600 000	1 250 000	1 250 000
		70 650 000	18 200 000	88 850 000	88 850 000

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

Fastighetsinteckning	54 551 774	54 551 774
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	54 551 774	54 551 774

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	75 981
Årets Investering . Asfaltering	0	4 520 838
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-4 596 819
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 12 ANDRA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Andelar	Anskaffn värde	Marknadsvärde	Bokförtvärde	
Robur fond - Bas 50	43711.3878	839 983	1 737 965	839 983	839 983
Robur fond - Obligation B	14078.5229	1 607 693	1 557 225	1 557 225	1 518 525
Robur fond - Räntefond Kort .	3674.7259	413 262	398 414	398 414	383 053
Specia vad				0	0
				2 795 623	2 741 561

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	34 480	65 757
Övrig skattefordran	2 285	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 368	3 698
	38 133	69 455

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	347 188	284 959
Förutbetalad kabel-TV och bredband	91 087	97 056
Förutbetalad HSB	338 963	326 607
Förutbetalad fastighetsskötsel	34 577	0
Upplupna ränteintäkter	125	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 467	82 834
	845 408	791 456

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2025-02-22	50 000	0
			50 000	0

Not 16 BANK

Swedbank	16 158	15 884
SBAB	1 412 079	374 873
	1 428 237	390 756

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,16%	2026-09-30	600 000	200 000
Stadshypotek		3,45%	2025-03-03	9 641 921	116 168
Stadshypotek		4,95%	2025-02-02	989 285	80 000
Swedbank		2,74%	2025-06-18	1 416 680	97 704
Swedbank		2,47%	2026-04-24	9 150 000	100 000
Swedbank		1,41%	2027-10-11	9 000 000	200 000
Swedbank		1,54%	2029-10-11	9 000 000	200 000
Swedbank		1,40%	2030-04-25	9 100 000	200 000
				48 897 886	1 193 872

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 950 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 900 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 12 047 886
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 947 886**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 775 488
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 42 928 526
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 8 100 000

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	259 007	263 152
Uttag	-575	-4 145
	258 432	259 007

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 AKTUELL SKATTESKULDÅrets beräknade skatteskuld
Slutskatteskuld föregående år

0	32 519
10 448	10 448
10 448	42 967

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

7 225	7 022
7 225	7 022

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTERUpplupna Styr&Ställer
Upplupen semesterskuld
Upplupna sociala avgifter
Upplupen el, vatten, värme, renhållning
Upplupna räntekostnader
Upplupen revision
Upplupen fastighetsförvaltning
Upplupen HSB
Förutbetalda årsavgifter och hyror
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0	57 818
0	0
0	0
274 101	321 838
133 458	126 382
28 000	20 000
19 682	14 924
21 452	0
979 330	997 450
3 401	86 957
1 459 424	1 625 369

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Hans Gunnar Delden

Jörgen Persson

Lars Erik Eriksson

Margareta Jansson

Mats Ola Jonsson

Peter Weidman

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

Caj Sundberg

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Transportören i Sundsvall, org.nr. 789200-2432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Transportören 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 uppger, 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 Transportören 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caj Sundberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

HANS DELDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:39:14



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:11:03



OVE PETER WEIDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:45:32



JÖRGEN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:53:36



LARS-ERIK ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:37:12



MATS OLA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:43:19



CAJ GUSTAF SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:04:00



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:20:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAJ GUSTAF SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 18:06:46



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:18:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.