



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tungården i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tungården med säte i Skövde org.nr. 766600-2857 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Plommonet 23 | 1935-01-01    | 1935                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Skaraborg. 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                | lokaler (hyresrätt)                   | 62                       |
| 8                | garageplatser                         | 100                      |
| 16               | p-platser                             | 0                        |
| 27               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 240                    |
| Totalt 53 objekt |                                       | 1 402                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok samt 3 st 2 rum och kökvrå.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll                      |
|-------------------|---------------------------|
| Leif Bardh        | Ordförande                |
| Bo Yngve          | Ledamot, utsedd av HSB NG |
| Joakim Wetterskog | Ledamot                   |
| Linnea Österberg  | Ledamot                   |



Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Joakim Wetterskog.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Bardh, Joakim Wetterskog, Linnea Österberg och Robert Johansson (HSB NG)

Revisorer har varit: Lena Linder vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stämman valde styrelsen till valberedning.

Leif Bardh har varit vicevärd.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2024-03-05.

### Föreningen har utfört följande åtgärder under året:

- Relining av samtliga avlopp inklusive källaren
- OVK påbörjad, färdigställs under våren 2025.
- 2 st elbilsladdare installerade.
- Uppgradering av bredband till 500/500 Mbit/s Telenor.
- Kontroll av tvättstugeutrustningen.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Samtliga badrum renoverades 2005
- Byte av fönster 2021
- Byte av värmeväxlare 2022
- Totalrenovering av tvättstugan 2022
- Relining samtliga avlopp inkl. Källaren 2024

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

- slutföra OVK.
- Dränering av husets gavlar och västra långsida 2025.
- Byte av låssystem 2027
- Ledningsnät vatten 2027

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37, varav 36 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37, varav 36 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 109   | 221   | 162   | 72    | 153  |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 109 | 2 654 | 2 724 | 2 785 | 527  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 515 | 2 787 | 2 860 | 2 924 | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 3     | 4     | 4     | 1    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 138   | 129   | 136   | 133   | 109  |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 875   | 841   | 786   | 770   | 700  |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 93    | 97    | 95    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 828   | 862   | 779   | 776   | 696  |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 159 | 1 118 | 1 015 | 1 011 | 907  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -92   | 176   | -249  | 5     | 94   |
| Soliditet, %                           | 16    | 21    | 16    | 21    | 52   |

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

För 2024 uppvisar föreningen ett negativt resultat som främst beror på högre driftkostnader än budgeterat. Exempel på kostnader som tillkommit utöver förväntat är rensning av ventilationskanaler för 65 000 kr och juridiska kostnader om ca 33 000 kr mm. Föreningen har ett Fritt eget kapital på ca 410 000 kr efter årets förlust.

Styrelsen jobbar aktivt med förenings ekonomi och tog i samband med budget för 2025 beslut om att höja avgifterna med 8 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | 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>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 30 100                     | 0                                                                      | 0                         | 30 100                     |
| Underhållsfond, kr                    | 467 133                    | 0                                                                      | 37 500                    | 504 633                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>497 233</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>37 500</b>             | <b>534 733</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 363 664                    | 176 483                                                                | -37 500                   | 502 646                    |
| Årets resultat, kr                    | 176 483                    | -176 483                                                               | -91 911                   | -91 911                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>540 147</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-129 411</b>           | <b>410 735</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>1 037 380</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-91 911</b>            | <b>945 468</b>             |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 500 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 | 540 146        |
| Årets resultat, kr                                  | -91 911        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -100 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 62 500         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>410 735</b> |

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

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>410 735</b> |

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

**Tillägg till resultaträkningen:**

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| Årets resultat                                       | - 91 911 kr         |
| Avsättning till underhållsfond                       | - 100 000 kr        |
| Disposition underhållsfond                           | <u>62 500 kr</u>    |
| Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond | - 37 500 kr         |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                 | <b>- 129 411 kr</b> |

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 159 305                | 1 117 858                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 1 543                    | 4 880                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 160 848</b>         | <b>1 122 738</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -776 967                 | -591 304                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -74 030                  | -45 755                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -182 817                 | -154 696                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -148 555                 | -110 956                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 182 369</b>        | <b>-902 711</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-21 521</b>           | <b>220 027</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 19 979                   | 17 474                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -90 369                  | -61 018                  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-70 390</b>           | <b>-43 544</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-91 911</b>           | <b>176 483</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-91 911</b>           | <b>176 483</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-91 911</b>           | <b>176 483</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                                       | Not 8  | 4 377 675        | 3 392 397        |
| Installationer                                           | Not 9  | 76 306           | 82 175           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 70 119           | 26 650           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>4 524 100</b> | <b>3 501 222</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                  |                  |
| Andel HSB Norra Götaland                                 |        | 500              | 500              |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>4 524 600</b> | <b>3 501 722</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                  |                  |
| Kundfordringar                               |        | 928              | 0                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 678 174          | 522 787          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 37 137           | 39 354           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>716 239</b>   | <b>562 141</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 500 000          | 800 000          |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>500 000</b>   | <b>800 000</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 216 239</b> | <b>1 362 141</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>5 740 839</b> | <b>4 863 863</b> |

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser                  | 30 100         | 30 100         |
| Fond för yttre underhåll         | 504 633        | 467 133        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>534 733</b> | <b>497 233</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 502 646        | 363 664        |
| Årets resultat                  | -91 911        | 176 483        |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | <b>410 735</b> | <b>540 146</b> |

## Summa Eget kapital

945 468 1 037 379

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 2 840 000        | 2 840 000        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>2 840 000</b> | <b>2 840 000</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 1 518 750        | 618 750        |
| Leverantörsskulder                              |        | 132 267          | 52 454         |
| Skatteskulder                                   |        | 4 663            | 3 820          |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 148 420          | 176 563        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 151 270          | 134 896        |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>1 955 370</b> | <b>986 483</b> |

## Summa Skulder

4 795 371 3 826 483

## Summa Eget kapital och skulder

5 740 839 4 863 863

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -21 521                  | 220 027                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 148 555                  | 110 956                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>148 555</b>           | <b>110 956</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 19 979                   | 17 474                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -84 201                  | -60 402                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>62 812</b>            | <b>288 055</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 32 617                   | -50 809                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 62 719                   | -632 060                 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>95 336</b>            | <b>-682 869</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>158 148</b>           | <b>-394 814</b>          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -1 171 433               | 100 430                  |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-1 171 433</b>        | <b>100 430</b>           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 900 000                  | -90 000                  |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>900 000</b>           | <b>-90 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-113 285</b>          | <b>-384 384</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 275 978</b>         | <b>1 660 362</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 162 693</b>         | <b>1 275 978</b>         |

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

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

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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 laddstolpar: 15 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**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.

**Övrigt**

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 1 085 160                | 1 043 484                |
|       | Hyror lokaler                                   | 38 808                   | 37 308                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 36 986                   | 32 635                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 2 089                    | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                         | 928                      | 4 601                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>1 163 971</b>         | <b>1 118 028</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -4 666                   | -170                     |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-4 666</b>            | <b>-170</b>              |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>1 159 305</b>         | <b>1 117 858</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Elstöd                                          | 0                        | 4 880                    |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 1 543                    | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>1 543</b>             | <b>4 880</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 | -219 918                 | -166 301                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -2 081                   | -4 803                   |
|       | Reparationer                                    | -31 410                  | -13 304                  |
|       | Planerat underhåll                              | -62 500                  | 0                        |
|       | El                                              | -28 249                  | -24 400                  |
|       | Uppvärmning                                     | -130 992                 | -117 065                 |
|       | Vatten                                          | -34 003                  | -26 845                  |
|       | Sophämtning                                     | -33 840                  | -26 988                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -18 646                  | -17 106                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -61 004                  | -60 394                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -47 420                  | -46 313                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -91 305                  | -87 784                  |
|       | Övriga driftkostnader                           | -15 600                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-776 967</b>          | <b>-591 304</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>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -3 544                   | -4 129                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -34 829                  | -7 324                   |
|       | Extern revision                                                                          | -14 000                  | -12 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -17 081                  | -16 325                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -1 601                   | -990                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -2 975                   | -4 988                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-74 030</b>           | <b>-45 755</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -68 171                  | -59 161                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -2 452                   | -2 452                   |
|       | Vicevärdsarvoden                                                                         | -67 870                  | -61 061                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -19 025                  | -10 450                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -25 299                  | -21 572                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-182 817</b>          | <b>-154 696</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 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -142 685                 | -105 087                 |
|       | Avskrivningar på installationer                                                          | -5 870                   | -5 870                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-148 555</b>          | <b>-110 956</b>          |

| Not 8 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 6 231 818         | 6 231 818         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 6 347             | 6 347             |
|       | Årets investeringar                          | 1 127 964         | 0                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>7 366 129</b>  | <b>6 238 165</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -2 845 768        | -2 740 682        |
|       | Årets avskrivningar                          | -142 685          | -105 087          |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-2 988 454</b> | <b>-2 845 768</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>4 377 675</b>  | <b>3 392 397</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 11 400 000        | 11 400 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 185 000           | 185 000           |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 6 000 000         | 6 000 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 156 000           | 156 000           |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>17 741 000</b> | <b>17 741 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|       | Fastighetsinteckning                         | 4 433 750         | 3 669 000         |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>4 433 750</b>  | <b>3 669 000</b>  |
| Not 9 | Installationer                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 88 045            | 0                 |
|       | Årets investeringar                          | 0                 | 88 045            |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>88 045</b>     | <b>88 045</b>     |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -5 870            | 0                 |
|       | Årets avskrivningar                          | -5 870            | -5 870            |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-11 739</b>    | <b>-5 870</b>     |
|       | <i>Installationer</i>                        | <b>76 306</b>     | <b>82 175</b>     |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------------------|------------|------------|

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

|                                                                       |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 26 650        | 215 125       |
| Årets investeringar                                                   | 1 171 433     | 26 650        |
| Omklassificering                                                      | -1 127 964    | -215 125      |
| <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b> | <b>70 119</b> | <b>26 650</b> |

41 000 kr avser utökning av laddstolpar, förväntas vara klart 2025. 29 119 kr avser uppstartat projekt för att dränera husets gavlar och västra långsida. Förväntas utföras under 2025.

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

*Övriga fordringar*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB            | 662 693        | 475 978        |
| Övriga fordringar              | 15 481         | 46 809         |
| <b>Summa Övriga fordringar</b> | <b>678 174</b> | <b>522 787</b> |

| Not 12 | 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 AB     | 4,0%             | 2025-01-27        | 1 000 000        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 3,94%            | 2025-03-03        | 518 750          | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,11%            | 2026-06-01        | 2 840 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>4 358 750</b> | <b>100 000</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 2 840 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 518 750 |
| Kortfristig del                                           | 1 518 750 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 100 000   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 400 000   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,11%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Arbetsgivaravgifter         | 599            | 584            |
| Källskatt                   | 1 759          | 1 716          |
| Inre fond                   | 142 033        | 172 045        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 029          | 2 218          |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>148 420</b> | <b>176 563</b> |

| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 96 715         | 91 574         |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 11 382         | 5 214          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 43 173         | 38 108         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>151 270</b> | <b>134 896</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 HSB Bostadsrättsförening Tungården i Skövde, org.nr. 766600-2857

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tungården i Skövde för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tungården i Skövde 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tungården i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEIF BARDH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:27:43



**BO YNGVE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:57:41



**JOAKIM WETTERSKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:47:20



**LINNEA ÖSTERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:47:43



**LENA LINDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:24:34



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:29:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tungården i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA LINDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:21:29



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:28:42



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 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.