



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 253 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 10 667 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 1 829 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 2 %</p>	 <p>Energikostnad 232 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 915 kr/kvm</p>	

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Kranen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
253 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  
10 667 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  
1 829 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  
2 %

## 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  
232 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  
915 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 Kranen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2747 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 2024-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blocket 19	1979-01-26	1979

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	190
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 322
40	p-platser	0
32	garageplatser	495
<b>Totalt 152 objekt</b>		<b>6 007</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 35 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annette Lax	Ordförande
Eivor Forslund	Ledamot
Kjell Andersson	Ledamot
Martin Eriksson	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Pierre Lindberg	Ledamot
Ellen Billfors	Ledamot
Camilla Olofsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Lax, Kjell Andersson, Martin Eriksson och Ellen Billfors.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eivor Forslund, Kjell Andersson, Annette Lax och Camilla Olofsson.

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

Valberedning har varit: Käta Edin och Eivor Söderqvist (avled under året), valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslut om HSBs normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-05-19, varvid planen uppdaterades.

Färdigställt dränering av baksidan av huset samt kort sidorna och bytt ut stödmur samt lagt ny asfalt på baksidan .

Ny lekplats med gummi gräsmatta och nya staket

Vi har bytt trapphusbelysning på våningsplanen och även gjort nolllägestillsyn i samtliga lägenheter i samband med nya lag ändringen

Påbörjat arbete med att byte av maskiner i tvättstugan bytt torkskåp i tvättstuga 1

OVK med kanalrensning påbörjad 2024

Hjärtstartare installerad i trapphuset efter önskemål från medlem inför stämman

**Föreningen har gjort följande större åtgärder:**

Årtal	Åtgärd
2007	Värmeväxlare fjärrvärme, tryckstyrda pumpar, energisparåtgärd
2008	Hissar renoverades, nödbelysning trapphus Yttre underhåll - asfalt, kantsten, planteringar, belysning och trappor
2009	Målning trapphus
2010	Takfläktar med tryckstyrning, energisparåtgärd
2011	Balkongrenovering
2012	Räddningsväg och asfaltering
2014	Nytt yttertak, tätskikt och plåtinklädnad
2015	Ny parkering, trappa samt målning allmänna utrymmen i källare
2016	Belysningsarmaturer utomhus, undertak entréplan, byte torktumlare
2018	Renovering föreningslokal och tvättstugor, belysningsarmaturer entréplan
2019	Ombyggnad uteplatser, staket, byte dörrar entréer, sop- och cykelrum
2022	Byte av dörrar till lägenheter samt allmänna utrymmen i källare
2023	Nytt styr- och övervakningssystem för värme och ventilation. Byte belysning i trapphus.
2024	Dränering av källare (påbörjat dec 23), ny stödmur, ny lekplats och staket vid förskolan, byte av trapphusbelysning på våningsplanen , byte av torkskåp i tvättstuga 1

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

Tvättmaskiner , torktumlare samt torkskåp byts ut succesivt.  
Planerar för att se över energibesparningar påbörjas 2025 .

Årtal	Åtgärd
2025	Planerar byte av fönster 2025
2026-2028	Garageportar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	253	337	303	318	311
Skuldsättning, kr/kvm	1 829	1 886	2 107	2 167	2 227
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 065	2 126	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	232	195	205	192	190
Årsavgifter, kr/kvm	915	855	818	810	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	881	853	862	874	890
Nettoomsättning, tkr	5 194	5 117	4 760	4 824	4 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	289	1 470	1 191	1 186	1 334
Soliditet, %	48	44	43	40	36

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 063 300	0	0	1 063 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 622 386	0	-528 853	3 093 533
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 685 686</b>	<b>0</b>	<b>-528 853</b>	<b>4 156 833</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 494 525	1 470 371	528 853	7 493 749
Årets resultat, kr	1 470 371	-1 470 371	289 412	289 412
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 964 896</b>	<b>0</b>	<b>818 265</b>	<b>7 783 161</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 650 582</b>	<b>0</b>	<b>289 412</b>	<b>11 939 994</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 235 000 kr samt ianspråktagande skett med 763 853 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	6 964 896
Årets resultat, kr	289 412
Reservation till underhållsfond, kr	-235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	763 853
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 783 161</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>7 783 161</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	5 194 280	4 838 232
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 507	278 822
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>5 289 787</strong>	<strong>5 117 054</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-3 104 618	-2 512 299
Underhåll enligt plan	Not 5	-763 853	-125 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-341 722	-309 604
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 735	-117 720
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-465 542	-426 356
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-4 796 470</strong>	<strong>-3 490 979</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>493 317</strong>	<strong>1 626 075</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		233 223	232 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 128	-388 359
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-203 905</strong>	<strong>-155 704</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>289 412</strong>	<strong>1 470 371</strong>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 211 362	14 157 267
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 271 629
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 211 362</b>	<b>15 428 896</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>17 211 362</b>	<b>15 428 896</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 138	17 109
Kundfordringar		0	1 175
Avräkningskonto HSB		649 881	1 020 330
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 762	10 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	464 107	543 433
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 128 888</b>	<b>1 592 947</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	6 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	6 634 961	3 198 629
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 634 961</b>	<b>3 198 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 763 850</b>	<b>10 791 576</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 975 212</b>	<b>26 220 471</b>

**BALANSRÄKNING**

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 063 300	1 063 300
Fond för yttre underhåll		3 093 533	3 622 386
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 156 833</b>	<b>4 685 686</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 493 749	5 494 525
Årets resultat		289 412	1 470 371
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 783 161</b>	<b>6 964 896</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 939 994</b>	<b>11 650 582</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 662 308	9 713 340
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 662 308</b>	<b>9 713 340</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		327 032	1 603 032
Medlemmarnas inre fond	Not 16	943 140	884 500
Leverantörsskulder		311 576	334 508
Aktuell skatteskuld	Not 17	20 271	30 825
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	71 177	73 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	699 715	1 930 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 372 910</b>	<b>4 856 549</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 035 218</b>	<b>14 569 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 975 212</b>	<b>26 220 471</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	493 317	1 626 075
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	465 542	426 356
	<u>958 859</u>	<u>2 052 431</u>
Erhållen ränta	338 231	147 670
Erlagd ränta	-434 143	-376 971
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>862 947</u>	<u>1 823 129</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 398	-109 881
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 210 624	1 481 557
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>-359 076</u>	<u>3 194 806</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 248 008	-1 421 629
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	3 000 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-2 248 008</u>	<u>1 578 371</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-327 032	-317 032
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-327 032</u>	<u>-317 032</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 934 116</b>	<b>4 456 145</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	10 218 959	5 762 814
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	7 284 843	10 218 959
	<u>-2 934 116</u>	<u>4 456 145</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
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	13 096 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 684 788	4 419 672
Årsavgift el	182 184	0
Hysesintäkt lokaler	177 216	177 216
Hysesintäkt garage och bilplatser	260 475	247 600
Konsumtionsavgift el	13 307	130 238
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 500	1 500
Avsatt till inre fond	-179 999	-179 999
Intäkt andrahandsupplåtelse	23 814	8 445
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 317	14 400
Övriga primära intäkter och ersättningar	20 678	19 160
	<b>5 194 280</b>	<b>4 838 232</b>
I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv och bredband.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Drakstadens parkering, markarrende	95 507	153 822
Drakstadens förskola (lekpark)	0	125 000
	<b>95 507</b>	<b>278 822</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-305 151	-148 734
El	-364 537	-316 971
Uppvärmning	-556 696	-513 904
Vatten	-473 966	-341 022
Renhållning	-187 848	-133 093
TV, bredband, iptelefoni	-194 276	-229 155
Obligatoriska besiktningar	-105 296	0
Serviceavtal	-12 081	-24 119
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 149	-4 389
Förvaltningskostnader	-509 213	-505 778
Försäkringar	-147 478	-126 042
Fastighetsskatt	-146 670	-143 412
Övriga driftskostnader	-87 256	-25 681
	<b>-3 104 618</b>	<b>-2 512 299</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-38 965	0
Underhåll installationer	-86 250	-125 000
Underhåll mark och utemiljö	-638 638	0
	<b>-763 853</b>	<b>-125 000</b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 125	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-248 461	-243 915
Kostnader överlåtelse och panter	-10 313	-13 913
Föreningsverksamhet	-4 759	-2 753
Kontorsutrustning och -material	0	-421
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 583	0
Konsulter	0	-4 165
Förbrukningsinventarier	-5 605	0
Medlemsavgifter HSB	-31 400	-31 400
Arrende, hyra, leasing	-9 475	0
Kundförluster m m	0	-38
	<u>-341 722</u>	<u>-309 604</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-49 905	-70 905
Övriga arvoden	-41 500	-20 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-24 330	-21 815
	<u>-120 735</u>	<u>-117 720</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-421 044	-426 356
Markanläggningar	-44 498	0
	<u>-465 542</u>	<u>-426 356</u>

2024-12-31 2023-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 280 996	21 130 996
Årets investering byggnader - ventilationsoptimering	0	150 000
Ingående anskaffningsvärde mark	668 000	668 000
Årets investering markanläggning	3 519 637	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 468 633</b>	<b>21 948 996</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-7 791 729	-7 365 373
Årets avskrivningar byggnader	-421 044	-426 356
Årets avskrivningar markanläggningar	-44 498	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 257 271</b>	<b>-7 791 729</b>

**Utgående redovisat värde**

17 211 362 14 157 267

Redovisade värden byggnader	13 068 223	13 489 267
Redovisade värden mark	668 000	668 000
Redovisade värden markanläggningar	3 475 140	0

**Fastighetsbeteckning: BLOCKET 19**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1979	34 000 000	8 400 000	42 400 000	42 400 000
Lokaler		1 216 000	731 000	1 947 000	1 947 000
		<b>35 216 000</b>	<b>9 131 000</b>	<b>44 347 000</b>	<b>44 347 000</b>

**Ställda säkerheter**

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	17 100 700	17 100 700
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 100 700</b>	<b>17 100 700</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 271 629	0
Årets Investering - Dränering	2 248 008	1 271 629
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 519 637	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>1 271 629</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	8 762	10 900
	<b>8 762</b>	<b>10 900</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	170 002	147 478
Förutbetalad kabel-TV och bredband	39 245	57 898
Förutbetalad HSB	59 388	61 850
Förutbetalad fastighetsskötsel	96 152	92 421
Upplupna ränteintäkter	0	105 008
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 320	78 778
	<b>464 107</b>	<b>543 433</b>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB		2024-11-11	0	3 000 000
SBAB		2024-06-24	0	3 000 000
			<b>0</b>	<b>6 000 000</b>

**Not 14 BANK**

SBAB		6 634 961	3 198 629
		<b>6 634 961</b>	<b>3 198 629</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,30%	2026-10-30	229 215	32 748
Stadshypotek		4,22%	2026-12-30	5 986 190	166 284
Stadshypotek		3,99%	2027-04-30	1 276 000	88 000
Swedbank		3,91%	2028-05-24	3 497 935	40 000
				<b>10 989 340</b>	<b>327 032</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 662 308**

Nästa års amortering av långfristig skuld 327 032

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **327 032**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 308 128

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 354 180

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

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	884 500	786 430
Avsättning	179 999	179 999
Uttag	-121 360	-81 929
	<b>943 140</b>	<b>884 500</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	7 575	23 589
Slutskatteskuld föregående år	12 696	7 236
	<b>20 271</b>	<b>30 825</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	16 334	6 937
Personalens källskatt	30 176	30 160
Arbetsgivaravgifter	24 331	21 815
Övriga kortfristiga skulder	336	14 329
	<b>71 177</b>	<b>73 241</b>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	117 163	148 712
Upplupna räntekostnader	16 137	13 152
Upplupen revision	15 000	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	123 164	1 322 979
Förutbetalda årsavgifter och hyror	426 597	430 601
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 654	0
	<b>699 715</b>	<b>1 930 443</b>

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Annette Lax.....  
Eivor Forslund.....  
Ellen Billfors.....  
Kjell Andersson.....  
Margareta Jansson.....  
Martin Eriksson.....  
Pierre Lindberg

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

Pernilla Gidlund  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kranen i Sundsvall, org.nr. 789200-2747

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kranen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Kranen 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Pernilla Gidlund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**PIA ANNETTE GABRIELLA LAX**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:04:36



**MARGARETA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:56:30



**EIVOR FORSLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:01:03



**KJELL BJÖRN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:58:30



**MARTIN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:23:15



**PIERRE LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 02:16:15



**ELLEN BILLFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:02:35



**PERNILLA GIDLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:05:58



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:17:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**PERNILLA GIDLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:06:55



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:17:01



# 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.