



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Skutan i Sundsvall

Sparande 242 kr/kvm	Investeringsbehov 8 721 kr/kvm	Skuldsättning 3 588 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 260 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 947 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
242 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
8 721 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
3 588 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
260 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
947 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 Skutan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skakeln 1	1967-08-24	1969

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	289
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 476
98	p-platser i gemensamt garage	0
Totalt 236 objekt		9 765

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 29 st 2 rok, 74 st 3 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thord Johansson	Ordförande
Jan Olov Lundström	Ledamot
Britt Marie Bodén	Ledamot
Bodil Hansson	Ledamot
Christer Westman	Ledamot
Carina Norberg	Ledamot
Göran Åkerström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Norberg, Göran Åkerström och Britt Marie Bodén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Olov Lundström, Thord Johansson, Christer Westman och Carina Norberg.

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

Valberedning har varit: Inger Olsson, Mona Fagerlund (slutade pga av flytt november 2024) och Jim Norberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-25, varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet: En vårräff med städning och grillning, ett medlemsinformationsmöte med frågestund och en gemensam adventsfika i egen nyinvidg lokal.

Studieverksamhet: Ingen verksamhet

Den ekonomiska och Tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Helrenovering av tvättstuga i 31B
2021	Bytte av hissar i 31C-D Renovering av tvättstugor, ytskikt och maskinutrustning 31A-B Installation av laddstation för El-fordon.
2022	Renovering av kvarvarande Tvättstugor. Bygge av nytt Sopsorteringshus
2023	Pga det ekonomiska läget har detta års åtgärder flyttats fram i underhållsplanen. Styrelsen beslutade att byta ut nycklar till samtliga entréer, källarytterdörrar samt uppdatera med en ytterliga taggläsare till garaget.
2024	Byte av stamventiler och expansionskärl. Byte radiatorventiler och montering av nya termostater i samtliga utrymmen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Asfaltering av uppfarten. Tilläggsisolering på vindar. Enklare målning i källarutrymmen. Byte av styr- och reglerenhet.
2026	Ytterligare asfaltering. Målning av sockel. Balkongprojekt beroende av ränteläget.
2027	Målning av Entréer och trapphus.
2028	Målning av garageportar. Byte av dräneringsslang. OVK besiktning.
2029	Målning avbärräcken. Byte takfläktar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 30 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	242	253	261	271	222
Skuldsättning, kr/kvm	3 588	3 696	3 801	3 912	4 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 697	3 812	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	260	224	208	203	196
Årsavgifter, kr/kvm	947	896	833	817	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	983	1 004	899	873	859
Nettoomsättning, tkr	9 602	9 051	8 788	8 532	8 391
Resultat efter finansiella poster, tkr	964	982	811	1 303	1 101
Soliditet, %	28	26	25	23	21

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	618 800	0	0	618 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 036 377	0	148 955	3 185 332
S:a bundet eget kapital, kr	3 655 177	0	148 955	3 804 132
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 128 105	982 421	-148 955	9 961 571
Årets resultat, kr	982 421	-982 421	963 708	963 708
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 110 526	0	814 753	10 925 279
S:a eget kapital, kr	13 765 703	0	963 708	14 729 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 045 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	10 110 526
Årets resultat, kr	963 708
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 045
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 925 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 925 279

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 602 052	9 051 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	763 328
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 602 052	9 814 346
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 444 665	-5 783 244
Underhåll enligt plan	Not 5	-101 045	-200 714
Övriga externa kostnader	Not 6	-638 330	-647 891
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-204 801	-164 975
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 298 944	-1 285 197
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 687 785	-8 082 021
RÖRELSERESULTAT		1 914 267	1 732 325
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		113 410	75 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 063 249	-824 014
Övriga finansiella poster	Not 9	-720	-930
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-950 558	-749 904
ÅRETS RESULTAT		963 708	982 421



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 929 852	45 327 922
Inventarier och installationer	Not 11	131 087	143 095
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	253 225
Summa materiella anläggningstillgångar		48 060 939	45 724 243
Summa anläggningstillgångar		48 060 939	45 724 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 591	1 489
Kundfordringar		0	6 840
Avräkningskonto HSB		778 159	1 844 188
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	62 483	244 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	773 268	685 414
Summa kortfristiga fordringar		1 621 501	2 782 914
Kassa och bank			
Bank	Not 15	2 046 977	3 634 251
Summa kassa och bank		2 046 977	3 634 251
Summa omsättningstillgångar		3 668 478	6 417 165
SUMMA TILLGÅNGAR		51 729 417	52 141 408

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

618 800

618 800

Fond för yttre underhåll

3 185 332

3 036 377

Summa bundet eget kapital

3 804 132

3 655 177

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 961 571

9 128 105

Årets resultat

963 708

982 421

Summa fritt eget kapital

10 925 279

10 110 526

Summa eget kapital**14 729 411****13 765 703**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

20 193 750

33 862 640

Summa långfristiga skulder

20 193 750

33 862 640

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14 843 122

2 264 232

Medlemmarnas inre fond

Not 17

127 804

146 479

Leverantörsskulder

484 923

855 192

Aktuell skatteskuld

Not 18

25 586

37 735

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

8 278

4 858

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 316 543

1 204 569

Summa kortfristiga skulder

16 806 256

4 513 065

Summa skulder**37 000 006****38 375 705****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****51 729 417****52 141 408**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 914 267	1 732 325
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 298 944	1 285 197
	3 213 210	3 017 522
Erhållen ränta	113 410	75 040
Erlagd ränta	-1 052 796	-747 079
Övriga poster	-720	-930
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 273 105	2 344 554
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	95 385	-235 834
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 122 739	-8 057 448
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	10 491 228	-5 948 728
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 635 641	-242 875
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 635 641	-242 875
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-9 508 890	7 397 640
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-9 508 890	7 397 640
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 653 303	1 206 037
Likvida medel vid årets början	5 478 438	4 272 402
Likvida medel vid årets slut	2 825 136	5 478 438
	-2 653 303	1 206 037

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 900 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	8 706 047	8 213 148
Årsavgift el	270 914	0
Hysesintäkt lokaler	108 560	156 991
Hysesintäkt garage och bilplatser	374 775	328 800
Hysesintäkt övrigt	16 532	7 870
Konsumtionsavgift el	7 797	276 312
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 740	26 305
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	41 983	27 139
Övriga primära intäkter och ersättningar	62 704	14 453
	9 602 052	9 051 018

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	763 328
	0	763 328

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-427 400	-1 334 898
Ventilationsrensning	0	-1 720
El	-669 378	-570 123
Uppvärmning	-1 258 554	-1 193 032
Vatten	-611 287	-428 892
Renhållning	-218 694	-200 025
TV, bredband, iptelefoni	-337 943	-324 967
Obligatoriska besiktningar	-7 964	-7 536
Serviceavtal	-181 161	-133 101
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 966	-8 926
Förvaltningskostnader	-1 030 822	-940 760
Försäkringar	-268 991	-230 018
Fastighetsskatt	-227 280	-221 868
Övriga driftskostnader	-198 225	-187 378
	-5 444 665	-5 783 244

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-43 924
Underhåll huskropp utvändigt	-39 663	-156 790
Underhåll mark och utemiljö	-61 382	0
	-101 045	-200 714

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 957	-21 215
Övriga förvaltningskostnader	-443 251	-444 505
Kostnader överlåtelse och panter	-37 579	-22 591
Föreningsverksamhet	-57 502	-30 745
Kontorsutrustning och -material	-5 331	-4 936
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 592	-6 116
Konsulter	-15 856	-52 136
Förbrukningsinventarier	-9 721	-10 981
Medlemsavgifter HSB	-47 300	-47 600
Stämma och styrelse	-2 346	0
Arrende, hyra, leasing	23 127	-7 066
Kundförluster m m	-21	0
	-638 330	-647 891

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-148 440	-132 000
Övriga arvoden	-25 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-5 000
Sociala avgifter	-28 361	-27 975
	-204 801	-164 975

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 131 523	-1 107 451
Markanläggningar	-155 412	-165 737
Installationer och inventarier	-12 008	-12 008
	-1 298 944	-1 285 197

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-720	-930
	-720	-930

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 922 375	53 922 375
Årets investering byggnad - värmeventilation	3 533 416	0
Årets investering byggnad - skalskydd	355 450	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 131 665	1 131 665
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 806 923	5 806 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 749 829	60 860 963

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 626 551	-12 519 100
Årets avskrivningar byggnader	-1 131 523	-1 107 451
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 906 490	-1 740 752
Årets avskrivningar markanläggningar	-155 412	-165 737
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 819 977	-15 533 041

Utgående redovisat värde**47 929 852 45 327 922**

Redovisade värden byggnader	43 053 166	40 295 824
Redovisade värden mark	1 131 665	1 131 665
Redovisade värden markanläggningar	3 745 021	3 900 433

Fastighetsbeteckning: SKAKELN 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	81 000 000	22 200 000	103 200 000	103 200 000
Lokaler		803 000	409 000	1 212 000	1 212 000
		81 803 000	22 609 000	104 412 000	104 412 000

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

Fastighetsinteckning	40 352 390	40 352 390
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 352 390	40 352 390

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	272 676	272 676
Utgående anskaffningsvärden	272 676	272 676
Ingående avskrivningar	-129 581	-117 573
Årets avskrivningar	-12 008	-12 008
Utgående avskrivningar	-141 589	-129 581
Utgående redovisat värde	131 087	143 095

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	253 225	10 350
Årets Investering	102 225	242 875
Omklassificering till Byggnader och mark	-355 450	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	253 225

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	50 445	49 589
Övriga kortfristiga fordringar	12 038	195 395
	62 483	244 984

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	319 224	268 991
Förutbetalad kabel-TV och bredband	78 113	76 397
Förutbetalad HSB	302 503	291 587
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 428	48 439
	773 268	685 414

Not 15 BANK

Swedbank	1 915	1 883
Swedbank, företagskonto	3 927	0
SBAB	2 041 135	3 632 368
	2 046 977	3 634 251

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,05%	2026-03-30	3 975 000	400 000
Stadshypotek		2,93%	2025-12-01	1 174 232	40 000
Swedbank		2,88%	2025-11-25	4 268 890	100 000
Swedbank		2,88%	2025-11-25	4 150 000	100 000
Swedbank		1,43%	2029-09-11	4 400 000	75 000
Swedbank		1,36%	2025-11-25	4 500 000	100 000
Swedbank		4,09%	2032-10-25	6 284 375	137 500
Swedbank		4,08%	2033-10-25	6 284 375	137 500
				35 036 872	1 090 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 193 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 750 000

Lån som ska konverteras inom ett år 14 093 122

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 843 122**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 360 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 586 872

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

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	146 479	156 821
Uttag	-18 675	-10 343
	127 804	146 479

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	12 890	30 127
Slutskatteskuld föregående år	12 696	7 608
	25 586	37 735
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	8 278	4 858
	8 278	4 858
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	6 600
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	246 367	244 802
Upplupna räntekostnader	130 674	120 221
Upplupen revision	23 000	23 000
Upplupen fastighetsförvaltning	16 660	28 601
Förutbetalda årsavgifter och hyror	728 473	769 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 369	12 106
	1 316 543	1 204 569

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Bodil Hansson	 Britt Marie Bodén	 Carina Norberg
..... Christer Westman	 Göran Åkerström	 Jan Olov Lundström
..... Thord Johansson		

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

Kent Boström	BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Skutan i Sundsvall, org.nr. 789200-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skutan i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Skutan i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Boström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

THORD JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:12:44



GÖRAN ÅKERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:51:09



CARINA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:26:30



CHRISTER WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:52:04



BRITT MARIE BODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:18:57



JAN OLOV LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:42:42



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:55:01



KENT BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:30:55



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:30:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KENT BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:05:14



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:30:25



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.