



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Tjädern i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Tjädern i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-3000 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tändaren 3		1956
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
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 882
1	lokaler (hyresrätt)	155
61	p-platser	0
20	garageplatser	300
Totalt 212 objekt		8 337

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 49 st 2 rok, 60 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Owe Berglund	Ordförande
Karl-Bertil Juting	Ledamot
Michael Wretman	Ledamot
Annika Wretman	Ledamot
Anna-Karin Kammerling	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Bertil Juting och Per-Owe Berglund.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Owe Berglund, Karl-Bertil Juting, Michael Wretman och Annika Wretman.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Barbro Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av 2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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 2024-08-26, varvid planen uppdaterades.

Föreningen löste ett lån på 2 012 500 kr på omsättningsdagen i januari 2024.

De senaste åren har följande arbeten utförts i föreningen.

Årtal	Åtgärd
2021	Installation av portlås och porttelefoni Ombyggnation och handikappanpassning av entrépartiet till föreningslokalen
2022	Radonmätning har utförts och åtgärder har beställts där behov funnits. Relining av avloppsstammar på Tjädervägen 15-23 Installation av moloker Uppsättning av info-tavlor
2023	Byte av radiatorventiler och termostater samt injustering av värmesystem. Obligatorisk ventilationskontroll OVK har genomförts.
2024	Renovering av rökglasluckor samt byte av lister. Renovering av gästlägenhet samt uppdatering av inventarier. Målning av källargångar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Målning av trapphus

Byte enrédörrar till trapphus

Byte av värmeväxlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	310	361	380	365	356
Skuldsättning, kr/kvm	1 789	2 111	2 343	2 437	2 530
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 893	2 233	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	210	182	170	170	160
Årsavgifter, kr/kvm	929	906	830	830	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	918	895	900	897	876
Nettoomsättning, tkr	7 652	7 391	7 231	7 207	7 037
Resultat efter finansiella poster, tkr	782	1 556	1 808	1 377	1 500
Soliditet, %	53	48	44	41	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	376 334	0	0	376 334
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	42 446	0	0	42 446
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 702 097	0	-221 750	5 480 347
S:a bundet eget kapital, kr	6 120 877	0	-221 750	5 899 127
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 507 004	1 555 952	221 750	12 284 705
Årets resultat, kr	1 555 952	-1 555 952	782 145	782 145
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 062 956	0	1 003 895	13 066 850
S:a eget kapital, kr	18 183 833	0	782 145	18 965 977

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 436 750 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	12 062 955
Årets resultat, kr	782 145
Reservation till underhållsfond, kr	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	436 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 066 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 066 850
------------------------------------	-------------------

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	7 652 010	7 390 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	69 575
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 652 010	7 460 290
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 106 499	-3 608 905
Underhåll enligt plan	Not 5	-436 750	-110 600
Övriga externa kostnader	Not 6	-684 693	-549 374
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-140 701	-120 658
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 368 860	-1 343 059
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 737 503	-5 732 597
RÖRELSERESULTAT		914 507	1 727 694
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		195 788	184 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 970	-355 237
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-660
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-132 362	-171 742
ÅRETS RESULTAT		782 145	1 555 952

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 871 926	28 240 786
Summa materiella anläggningstillgångar		26 871 926	28 240 786
Summa anläggningstillgångar		26 871 926	28 240 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		30 891	6 280
Kundfordringar		300	0
Avräkningskonto HSB		2 113 403	1 921 592
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 301	63 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	519 366	489 019
Summa kortfristiga fordringar		2 680 261	2 480 877
Kassa och bank			
Bank	Not 13	6 338 501	7 048 572
Summa kassa och bank		6 338 501	7 048 572
Summa omsättningstillgångar		9 018 761	9 529 450
SUMMA TILLGÅNGAR		35 890 687	37 770 236

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	376 334	376 334	
Upplåtelseavgifter	42 446	42 446	
Fond för yttre underhåll	5 480 347	5 702 097	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 899 127	6 120 877	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	12 284 705	10 507 004	
Årets resultat	782 145	1 555 952	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	13 066 850	12 062 955	
Summa eget kapital	18 965 977	18 183 832	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 517 526	10 423 986
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 517 526	10 423 986
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 400 044	7 174 204
Medlemmarnas inre fond	Not 15	728 246	763 733
Leverantörsskulder		346 020	390 102
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 532	11 108
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 068	11 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	901 273	811 774
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		11 407 184	9 162 417
Summa skulder		16 924 710	19 586 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 890 687	37 770 236	



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	914 507	1 727 694
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 368 860	1 343 059
	2 283 367	3 070 753
Erhållen ränta	195 788	184 155
Erlagd ränta	-321 782	-352 969
Övriga poster	-180	-660
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 157 193	2 901 279
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 572	-46 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	12 739	63 043
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 162 360	2 918 185
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-915 942
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-915 942
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 680 620	-1 237 832
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 680 620	-1 237 832
ÅRETS KASSAFLÖDE	-518 260	764 411
Likvida medel vid årets början	8 970 164	8 205 752
Likvida medel vid årets slut	8 451 904	8 970 164
	-518 260	764 411

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

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	815 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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	6 803 076	6 669 756
Årsavgift el	286 039	0
Årsavgift TV/bredband	234 000	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	243 995	210 600
Hysesintäkt övrigt	13 340	12 480
Konsumtionsavgift el	0	235 925
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	233 920
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 109	4 270
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 189	21 972
Övriga primära intäkter och ersättningar	32 262	1 792
	7 652 010	7 390 715

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	69 575
	0	69 575

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-485 331	-422 947
El	-478 148	-358 251
Uppvärmning	-793 219	-780 870
Vatten	-482 058	-377 327
Renhållning	-325 078	-155 510
Bevakningskostnader	0	-5 689
TV, bredband, iptelefoni	-334 575	-327 693
Obligatoriska besiktningar	-8 593	-30 359
Serviceavtal	-56 564	-44 177
Förvaltningskostnader	-715 020	-718 689
Försäkringar	-183 942	-160 761
Fastighetsskatt	-173 930	-173 930
Övriga driftskostnader	-70 040	-52 702
	-4 106 499	-3 608 905

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen, övernattningsrum	-171 250	0
Underhåll installationer, ventilation	0	-110 600
Underhåll huskropp utvändigt, rökgasluckor	-265 500	0
	-436 750	-110 600

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-23 375	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-429 732	-418 373
Kostnader överlåtelse och panter	-31 840	-21 317
Föreningsverksamhet	-3 297	-4 252
Kontorsutrustning och -material	0	-375
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-33 469	-9 288
Konsulter	-91 495	-20 934
Förbrukningsinventarier	-24 785	-14 586
Medlemsavgifter HSB	-46 700	-47 000
	-684 693	-549 374

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-117 600	-100 400
Revisionsarvode	0	-6 000
Sociala avgifter	-23 101	-14 258
	<u>-140 701</u>	<u>-120 658</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 281 872	-1 256 070
Markanläggningar	-86 989	-86 989
	<u>-1 368 860</u>	<u>-1 343 059</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-180	-660
	<u>-180</u>	<u>-660</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 875 435	44 935 527
Årets investering byggnader	0	939 908
Ingående anskaffningsvärde mark	92 615	92 615
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 912	1 426 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 394 962	47 394 962

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 997 881	-17 741 811
Årets avskrivningar byggnader	-1 281 872	-1 256 070
Ingående avskrivningar markanläggningar	-156 295	-69 307
Årets avskrivningar markanläggningar	-86 989	-86 989
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 523 037	-19 154 176

Utgående redovisat värde

26 871 926 28 240 786

Redovisade värden byggnader	25 595 683	26 877 554
Redovisade värden mark	92 615	92 615
Redovisade värden markanläggningar	1 183 628	1 270 617

Fastighetsbeteckning: Tändaren 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	42 000 000	11 400 000	53 400 000	53 400 000
Lokaler	1956	773 000	600 000	1 373 000	1 373 000
		42 773 000	12 000 000	54 773 000	54 773 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	28 924 000	28 924 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	28 924 000	28 924 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	16 301	63 987
	16 301	63 987

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	203 788	183 942
Förutbetalad kabel-TV och bredband	71 024	66 288
Förutbetalad HSB	238 156	232 847
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 398	5 942
	519 366	489 019

Not 13 BANK

SBAB	6 338 501	7 048 572
	6 338 501	7 048 572

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,23%	2026-03-30	1 708 000	100 000
Stadshypotek	1,17%	2025-12-30	2 270 000	150 000
Stadshypotek	4,72%	2025-03-01	2 328 340	60 000
Stadshypotek	3,70%	2025-01-30	993 584	50 000
Swedbank	3,66%	2025-01-25	3 500 000	100 000
Swedbank	1,38%	2027-01-25	3 550 000	100 000
Swedbank	1,96%	2030-02-25	567 646	108 120
			14 917 570	668 120

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 517 526**

Nästa års amortering av långfristig skuld 308 120

Lån som ska konverteras inom ett år 9 091 924

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 400 044**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 672 480

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 576 970

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	763 733	816 992
Uttag	-35 487	-53 259
	728 246	763 733

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 532	11 108
	6 532	11 108

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	14 327	6 981
Övriga kortfristiga skulder	10 741	4 515
	25 068	11 496

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	168 352	163 308
Upplupna räntekostnader	45 195	39 007
Upplupen revision	19 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	608 598	578 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 128	17 856
	901 273	811 774

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Lånet i Stadshypotek på 993 584 kr har lösts i sin helhet på omsättningsdagen 2025-01-30

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna-Karin Kammerling.....
Annika Wretman.....
Karl-Bertil Juting.....
Michael Wretman.....
Per-Owe Berglund

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjädern i Sundsvall, org.nr. 789200-3000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjädern i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER-OWE BERGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 14:22:10



KARL-BERTIL JUTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:53:09



MICHAEL WRETMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:56:53



ANNIKA WRETMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:53:54



ANNA-KARIN KAMMERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:21:11



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 21:21:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 21:21:04



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.