



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4781 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 34:2	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 600
2	lokaler (hyresrätt)	135
1	lägenhet (hyresrätt)	38
17	p-platser (varav 7 är laddplatser)	0
73	garageplatser	876
Totalt 214 objekt		10 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 25 st 2 rok, 49 st 3 rok, 44 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jacob Svensson	Ordförande
Evalotta Ahlstedt	Ledamot
Henrik Enbäck	Ledamot
Jan Halvardson	Ledamot
Göran Jansson	Ledamot
Maya Plaza	Ledamot
Eric Sini	Ledamot
Lars Westerlund	Ledamot
Lena Karlsson	Ledamot utsedd av HSB
Anna Sjöstrand	Ledamot (avgått under året)
Jennie Olsson	Ledamot (avgått under året)

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jacob Svensson, Jan Halvardson, Göran Jansson och Evalotta Ahlstedt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Evalotta Ahlstedt, Jacob Svensson och Lars Westerlund.

Revisorer har varit Bengt Aarflot med Jesper Sjögren som revisorssuppleant, valda av föreningen. Samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Agneta Liljestam (sammankallande), Anna-Karin Eskemyr och Erik Ellingsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-11. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-11-04. På extrastämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 86 229 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 003 409 kr.

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 14 %. En höjning av årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 645 214 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 153 571 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 312 830 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

En extern besiktning av fastigheten samt genomgripande revidering av underhållsplanen genomfördes 2024 och arbetet att aktivt uppdatera och hålla underhållsplanen aktuell är ett av styrelsens prioriterade områden även under 2025.

Under året omvandlades en av hyresrätterna till bostadsrätt.

Underhåll av fastigheten under verksamhetsåret:

- Nya LED-armaturer i föreningens gemensamma lokaler.
- Byte av hisslina i hus 37. Bytet ingick i serviceavtalet med Kone.

Tidigare större genomförda åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2003-2005	Stambyte. El renoverad (automatsäkringar, jordning, jordfelsbrytare osv). Balkonger renoverade.
2007	Takbeläggning på Tiundagatan 39 utbytt
2010	Garageportar utbytta (69 st)
2010-2011	Hissar utbytta (3 st)
2015	Miljöstugor uppförda (3 st)
2017	Värmeväxlare utbytt i fjärrvärmecentral. Skyddsrum genomgång/uppgradering.
2017-2018	Termostater och ventiler på radiatorer i hela fastigheten utbytta
2018	Tak Tiundagatan 41, övre del målad, nedre del ombyggd till yttre fall. Låscylindrar i hela fastighet utbytta.
2019	Fönster och balkongdörrar utbytta i hela fastigheten. Gårdsbelysning (stolpar) utbytt till LED.
2021	Installation av laddstationer till elbilar (7 st). Automatisering av mätning/debitering av hushållsel (IMD). Omvandling och försäljning av en hyresrätt till bostadsrätt (22 kvm på Tiundagatan 41).
2018-2022	Fasadsprickor högst upp balkongsida 3or 2a åtgärdade (T41 2018, T39 2020, T37 2022)
2022	Utbyte av torkskåp i samtliga tvättstugor (3 st) till lågenergiteknik (värmepump). Centrala frånluftsfläktar på vindar utbytta (1 per hus, totalt 3). Rengöring av påväxt på fasad mot norrsidor på alla tre hus. Utbyte av dörrar i källarplan (källarentré, cykelförråd och passagedörr till entréplan, 3st per hus, totalt 9) till moderna branddörrar med god motståndskraft mot intrång. Vicevärdsexpedition på Tiundagatan 39 renoverad. Nödtelefoner i hissar (3 st) uppgraderade till 4G (2G, 3G avvecklas under 2023).
2023	Bergvärmeinstallation med 5 värmepumpar och 18 st borrhål á 385 meter. Renovering av tak samt installation av solceller. Ny LED-trapphusbelysning.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av lysrörsarmaturer mot LED hos Barnbitens förskola. Installation av markiser hos Barnbiten.
2025	Bättring av tegelfogar.
2025	Styrelsen undersöker behovet av att förbättra infästningen av tegelmuren i stommen.
2025-2027	Injustering värme - lång process som är igångsatt.
2025	Spolning avloppsstammar.
2026	Omläggning och översyn av asfaltsytor.
2026	Relining avloppsstammar.
2028	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

Under december 2024 anordnades julfika för boende i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	183	418	172	184
Skuldsättning, kr/kvm	3 256	3 804	2 963	2 621	2 691
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 612	3 888	3 028	2 642	2 724
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	206	201	235	220	175
Årsavgifter, kr/kvm	704	635	553	548	545
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	80	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	737	721	940	659	649
Nettoomsättning, tkr	7 819	7 049	6 631	6 457	6 327
Resultat efter finansiella poster, tkr	86	-284	2 954	-551	206
Soliditet, %	26	27	33	31	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

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	323 682	0	0	323 682
Upplåtelseavgifter, kr	2 506 978	0	0	2 506 978
Underhållsfond, kr	2 905 669	0	-260 455	2 645 214
S:a bundet eget kapital, kr	5 736 329	0	-260 455	5 475 874
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 461 170	-284 377	-2 259 612	6 917 181
Årets resultat, kr	-284 377	284 377	86 229	86 229
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 176 793	0	-2 173 383	7 003 410
S:a eget kapital, kr	14 913 122	0	-2 433 838	12 479 284

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 377 000 kr samt ianspråktagande skett med 637 455 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 917 180
Årets resultat, kr	86 229
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 003 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 153 571
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	312 830
Balanseras i ny räkning, kr	5 162 668

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 818 844	7 062 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 896	155 051
Summa Rörelseintäkter		7 850 739	7 217 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 885 732	-4 725 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 580	-293 514
Personalkostnader	Not 6	-245 427	-272 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 277 154	-1 439 148
Summa Rörelsekostnader		-6 752 893	-6 730 540
Rörelseresultat		1 097 846	487 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 167	6 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 018 785	-778 415
Summa Finansiella poster		-1 011 618	-771 735
Resultat efter finansiella poster		86 229	-284 377
Resultat före skatt		86 229	-284 377
Årets resultat		86 229	-284 377



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	44 886 295	50 588 693
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	16 041
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 886 295	50 604 734
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 886 795	50 605 234

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	30 535
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 534 109	3 537 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	254 474	266 766
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 788 583	3 834 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	88 374	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		88 374	0
Summa Omsättningstillgångar		3 876 957	3 834 867
Summa Tillgångar		48 763 752	54 440 101

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 830 660	2 830 660
Fond för yttre underhåll	2 645 214	2 905 669
Summa Bundet eget kapital	5 475 874	5 736 329

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 917 180	9 461 170
Årets resultat	86 229	-284 377
Summa Fritt eget kapital	7 003 409	9 176 792

Summa Eget kapital	12 479 284	14 913 122
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 454 998	27 323 873
Summa Långfristiga skulder		28 454 998	27 323 873

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 216 031	9 853 993
Leverantörsskulder		283 143	1 080 201
Skatteskulder		11 986	20 666
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	-3 691	23 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 322 000	1 225 092
Summa Kortfristiga skulder		7 829 470	12 203 107

Summa Skulder		36 284 468	39 526 980
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		48 763 752	54 440 101
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 097 846	487 357
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 277 154	1 439 148
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 277 154	1 439 148
Erhållen ränta	7 167	6 680
Erlagd ränta	-1 033 567	-756 463
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 348 601	1 176 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 576	-175 481
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-720 893	917 372
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-696 317	741 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652 284	1 918 614
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 921 218	-14 930 856
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 921 218	-14 930 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 506 837	8 164 438
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 506 837	8 164 438
Årets kassaflöde	66 665	-4 847 804
Likvida medel vid årets början	3 380 810	8 228 614
Likvida medel vid årets slut	3 447 476	3 380 810

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det innebär att noterna kan skilja sig mot föregående år.

Rättelse av fel

Under år 2022 erhöll föreningen bidrag från Boverket om 2 520 067 kr för installation av solceller och bergvärme. Detta flyttades inte över till pågående nybyggnad i balansräkningen, vilket borde ha gjorts. Det låg i stället kvar i resultaträkningen och årets resultat. Under år 2024 erhöll föreningen ytterligare bidrag om 2 365 331 kr från Boverket avseende installation av solceller och bergvärme. I årets årsredovisning har anskaffningsvärdena för solceller och bergvärmearläggning skrivits ner motsvarande samtliga erhållna bidrag. Anskaffningsvärdet för solceller har dessutom justerats med hänseende till en tillkommande faktura (68 675 kr) som inkom under år 2024.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad:	120 år.
Byggnadskomponenter:	15-50 år.
Maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	6 529 031	5 727 552
	El från medlemmarna	225 402	341 772
	Hyror bostäder	70 260	115 611
	Hyror lokaler	375 605	316 827
	Hyror garage och parkeringsplatser	558 302	500 600
	Hyror övrigt	0	15 201
	Övriga primära intäkter	60 743	51 883
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 819 344	7 069 446
	Hyresbortfall	-500	-6 600
	<i>Summa</i>	-500	-6 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 818 844	7 062 846

* I årsavgiften ingår värme, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	153 480
	Övriga sekundära intäkter	31 896	1 571
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 896	155 051

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-920 067	-641 125
	Snö och halk-bekämpning	-123 656	-88 426
	Reparationer	-414 668	-381 456
	Planerat underhåll	-312 830	-637 455
	El	-344 847	-374 204
	Uppvärmning	-1 401 821	-1 246 435
	Vatten	-442 578	-347 768
	Sophämtning	-201 895	-188 390
	Fastighetsförsäkring	-127 003	-115 294
	Kabel-TV och bredband	-233 566	-233 445
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 660	-208 617
	Förvaltningsavtalskostnader	-149 140	-263 262
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 885 732	-4 725 877

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 989	-11 232
	Administrationskostnader	-34 518	-35 180
	Extern revision	-20 000	-16 500
	Konsultkostnader	-85 070	-7 226
	Medlemsavgifter	-36 300	-36 300
	Föreningsverksamhet	-13 689	-1 219
	Övriga förvaltningskostnader	-152 014	-185 858
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-344 580	-293 514
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-141 300	-125 100
	Revisionsarvode	-5 200	-4 800
	Övriga arvoden	-40 250	-86 773
	Sociala avgifter	-58 677	-55 327
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-245 427	-272 000
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 189	5 430
	Ränteintäkter skattekonto	3 427	1 250
	Ränteintäkter bank	1 551	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 167	6 680
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 018 151	-609 040
	Övriga finansiella kostnader	-634	-169 375
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 018 785	-778 415

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 415 227	48 374 068
	Ingående anskaffningsvärde mark	651 500	651 500
	Årets investeringar	375 438	17 041 159
	Årets justering anskaffningsvärden*	-4 816 723	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 625 442	66 066 727
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 478 034	-14 054 926
	Årets avskrivningar	-1 261 113	-1 423 108
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 739 147	-15 478 034
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 886 295	50 588 693
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 071 000	1 071 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	97 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	246 000	246 000
	<i>Summa</i>	210 317 000	210 317 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 461 000	37 461 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 461 000	37 461 000
	* Se Not 1 för mer information.		
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	88 088	88 088
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	88 088	88 088
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-72 047	-56 007
	Årets avskrivningar	-16 041	-16 040
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-88 088	-72 047
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	16 041
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	3 359 102	3 380 810
Skattekonto	175 007	156 756
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 534 109	3 537 566

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	44 194	38 616
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 281	228 150
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	254 474	266 766

Not 14 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Konto Handelsbanken	88 374	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	88 374	0

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,03%	2025-01-30	5 403 711	154 020
Stadshypotek	0,81%	2026-06-30	3 515 000	100 000
Stadshypotek	1,3%	2027-01-30	5 534 916	180 000
Stadshypotek	3,79%	2027-12-01	4 151 496	109 252
Stadshypotek	4,29%	2028-09-30	4 359 375	112 500
Stadshypotek	4,29%	2028-09-30	4 359 375	112 500
Stadshypotek	3,84%	2029-04-30	7 347 156	198 068
			34 671 029	966 340

Långfristig del	28 454 998
Nästa års amortering av långfristig skuld	812 320
Lån som ska konverteras inom ett år	5 403 711
Kortfristig del	6 216 031
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	966 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 865 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld/fordran	-4 791	1 714
	Källskatt	0	13 569
	Övriga kortfristiga skulder	1 100	7 872
	<i>Summa Övriga skulder</i>	-3 691	23 155

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	729 356	685 227
	Upplupna räntekostnader	41 368	56 150
	Övriga upplupna kostnader	551 276	483 715
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 322 000	1 225 092

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Jacob Svensson
Evalotta Ahlstedt
Henrik Enbäck
Jan Halvardson
Göran Jansson
Maya Plaza
Eric Sini
Lars Westerlund
Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Bengt Aarflot
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala, org.nr. 717600-4781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala 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. 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 39 Tiunda i Uppsala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Aarflot
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JACOB SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 12:06:35



MAYA CARDOSO PLAZA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:35:14



JAN HALVARDSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 16:44:40



LENA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 10:11:47



HENRIK ENBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 08:53:48



LARS WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 12:13:42



EVALOTTA AHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 09:11:35



ERIC SINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 07:34:43



GÖRAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 18:24:15



BENGT AARFLOT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:23:27



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:01:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT AARFLOT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:41:23



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:04:00



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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