



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7882
1	lokaler (hyresrätt)	155
61	p-platser	0
20	garageplatser	300
Totalt 212 objekt		8337

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



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

Styrelsen har under året hållit 6 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 (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Ansvarig för uthyrning av Föreningslokalen är Annika Wretman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 1 (av 2) om nya normalstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 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 2023-08-31, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande arbeten utförts i föreningen.

Årtal	Ändamål
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.

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

Underhåll i uthyrningslägenheten
Byte av värmeväxlare
Rökluckor planeras att bytas 2024

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	361	380	365	356	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 111	2 343	2 437	2 530	2 624
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 233	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	182	170	170	160	0
Årsavgifter, kr/kvm	906	830	830	829	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	895	900	897	876	0
Nettoomsättning, tkr	7 391	7 231	7 207	7 037	7 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 556	1 808	1 377	1 500	1 302
Soliditet, %	48	44	41	37	34

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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	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	5 583 697	0	118 400	5 702 097
S:a bundet eget kapital, kr	6 002 477	0	118 400	6 120 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 817 609	1 807 795	-118 400	10 507 004
Årets resultat, kr	1 807 795	-1 807 795	1 555 952	1 555 952
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 625 404	0	1 437 552	12 062 956
S:a eget kapital, kr	16 627 881	0	1 555 952	18 183 833

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 600 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	10 625 404
Årets resultat, kr	1 555 952
Reservation till underhållsfond, kr	-229 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 062 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 062 956

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 390 715	7 230 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 575	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 460 290	7 230 580
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 608 905	-3 298 315
Underhåll enligt plan	Not 5	-110 600	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-549 374	-482 359
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 658	-122 299
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 343 059	-1 244 160
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 732 597	-5 147 132
RÖRELSERESULTAT		1 727 694	2 083 448
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		184 155	39 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 237	-314 454
Övriga finansiella poster	Not 9	-660	-988
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-171 742	-275 652
ÅRETS RESULTAT		1 555 952	1 807 795

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 240 786	28 643 937
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	23 966
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 240 786</u>	<u>28 667 903</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 240 786</u>	<u>28 667 903</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 280	6 676
Kundfordringar		0	720
Avräkningskonto HSB		1 921 592	1 037 848
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	63 987	59 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	489 019	446 543
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 480 877</u>	<u>1 550 998</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	7 048 572	7 167 904
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 048 572</u>	<u>7 167 904</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 529 450</u>	<u>8 718 902</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 770 236</u>	<u>37 386 805</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
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		5 702 097	5 583 697
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 120 877</u>	<u>6 002 477</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 507 004	8 817 609
Årets resultat		1 555 952	1 807 795
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>12 062 956</u>	<u>10 625 404</u>
Summa eget kapital		<u>18 183 833</u>	<u>16 627 881</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>10 423 986</u>	<u>15 209 850</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 423 986</u>	<u>15 209 850</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 174 204	3 626 172
Medlemmarnas inre fond	Not 16	763 733	816 992
Leverantörsskulder		390 102	315 344
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 108	11 108
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	11 496	4 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	811 774	774 959
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 162 417</u>	<u>5 549 074</u>
Summa skulder		<u>19 586 403</u>	<u>20 758 924</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 770 236</u>	<u>37 386 805</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 727 694	2 083 448
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 343 059	1 244 160
	<u>3 070 753</u>	<u>3 327 607</u>
Erhållen ränta	184 155	39 790
Erlagd ränta	-352 969	-318 262
Övriga poster	-660	-988
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 901 279</u>	<u>3 048 147</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 136	32 459
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	63 043	68 751
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 918 185</u>	<u>3 149 357</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-915 942	-2 257 446
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-915 942</u>	<u>-2 257 446</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 237 832	-749 296
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 237 832</u>	<u>-749 296</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	764 411	142 615
Likvida medel vid årets början	8 205 752	8 063 138
Likvida medel vid årets slut	<u>8 970 164</u>	<u>8 205 752</u>
	764 411	142 615

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 669 756	6 539 064
Hysesintäkt garage och bilplatser	210 600	211 213
Hysesintäkt övrigt	12 480	10 800
Konsumtionsavgift el	235 925	211 548
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	233 920	234 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 270	402
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 972	18 558
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 792	4 995
	7 390 715	7 230 580
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	69 575	0
	69 575	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-422 947	-338 485
El	-358 251	-322 764
Uppvärmning	-780 870	-686 383
Vatten	-377 327	-356 128
Renhållning	-155 510	-233 918
Bevakningskostnader	-5 689	0
TV, bredband, iptelefoni	-327 693	-315 510
Obligatoriska besiktningar	-30 359	-56 809
Serviceavtal	-44 177	-16 321
Förvaltningskostnader	-718 689	-618 424
Försäkringar	-160 761	-140 157
Fastighetsskatt	-173 930	-173 930
Övriga driftskostnader	-52 702	-39 484
	-3 608 905	-3 298 315
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer, ventilation	-110 600	0
	-110 600	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 250	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-418 373	-395 768
Kostnader överlåtelse och panter	-21 317	-17 116
Föreningsverksamhet	-4 252	-2 424
Kontorsutrustning och -material	-375	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 288	-4 437
Konsulter	-20 934	0
Förbrukningsinventarier	-14 586	-3 324
Medlemsavgifter HSB	-47 000	-47 000
Kundförluster m m	0	-40
	-549 374	-482 359

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-100 400	-94 000
Övriga arvoden	0	-3 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-14 258	-19 299
	<u>-120 658</u>	<u>-122 299</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 256 070	-1 225 720
Markanläggningar	-86 989	-18 440
	<u>-1 343 059</u>	<u>-1 244 160</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-660	-988
	<u>-660</u>	<u>-988</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 935 527	43 823 758
Årets investering byggnader	939 908	1 111 769
Ingående anskaffningsvärde mark	92 615	92 615
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 426 912	305 201
Årets investering markanläggning	0	1 121 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 394 962	46 455 054

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 741 811	-16 516 091
Årets avskrivningar byggnader	-1 256 070	-1 225 720
Ingående avskrivningar markanläggningar	-69 307	-50 867
Årets avskrivningar markanläggningar	-86 989	-18 440
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 154 176	-17 811 117

Utgående redovisat värde

28 240 786 28 643 937

Redovisade värden byggnader	26 877 554	27 193 716
Redovisade värden mark	92 615	92 615
Redovisade värden markanläggningar	1 270 617	1 357 605

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

2023-12-31 2022-12-31

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

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, ventilbyten	23 966	0
Årets Investering, ventilbyten	853 053	23 966
Årets Investering, relining bottenstam	62 889	1 111 769
Årets Investering, Moloker		1 121 711
Omklassificering till Byggnader och mark	-939 908	-2 233 480
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	23 966

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	63 987	59 210
	63 987	59 210

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	183 942	160 761
Förutbetald kabel-TV och bredband	66 288	65 120
Förutbetald HSB	232 847	215 077
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 942	5 585
	489 019	446 543

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 BANK

SBAB

7 048 572	7 167 904
7 048 572	7 167 904

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,87%	2024-10-30	1 043 584	50 000
Stadshypotek	1,23%	2026-03-30	1 808 000	100 000
Stadshypotek	4,72%	2025-03-01	2 388 340	60 000
Stadshypotek	1,17%	2025-12-30	2 420 000	150 000
Swedbank	1,92%	2024-10-25	3 600 000	100 000
Swedbank	1,38%	2027-01-25	3 650 000	100 000
Swedbank	2,17%	2024-01-25	2 012 500	50 000
Swedbank	1,96%	2030-02-25	675 766	108 120
			17 598 190	718 120

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 423 986**

Nästa års amortering av långfristig skuld 518 120

Lån som ska konverteras inom ett år 6 656 084

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 174 204**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 872 480

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 007 590

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

816 992 894 730

Uttag

-53 259 -77 738**763 733** **816 992****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

11 108 11 108**11 108** **11 108****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

6 981 66

Personalens källskatt

0 1 800

Arbetsgivaravgifter

0 1 885

Övriga kortfristiga skulder

4 515 748**11 496** **4 499****Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

163 308 156 603

Upplupna räntekostnader

39 007 36 739

Upplupen revision

13 500 13 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

578 103 568 617

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17 856 0**811 774** **774 959**

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Styrelsen har amorterat bort lånet på 2 012 500kr per förfallodagen i januari.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

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

Min 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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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.

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 2023 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-21 kl. 07:43:48



KARL-BERTIL JUTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:30:48



MICHAEL WRETMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 15:00:22



ANNIKA WRETMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 17:15:37



ANNA-KARIN KAMMERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:27:05



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:22:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Tjädern i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:21:17



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.