



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stigbygeln i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stigbygeln i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1357 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Trollhättan kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Krubban *3	Trollhättans Kommun	10 år	2030-01-01	1968
Trollhättan Spiltan *3	Trollhättans Kommun	10 år	2030-01-01	1968
Trollhättan Stigbygeln *3	Trollhättans Kommun	10 år	2030-01-01	1968
Trollhättan Stigbygeln *4	Trollhättans Kommun	10 år	2030-01-01	1968

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. 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 m²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 726
28	förråd	190
268	p-platser	2 120
78	garageplatser	780
Totalt 694 objekt		24 816

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 1 rok, 119 st 2 rok, 75 st 2.5 rok, 73 st 3 rok, 6 st 4 rok.
På fastigheten finns 6 st bostadshus i 3 st våningar med 42 st trappuppgångar. Föreningens byggnader som innehas med tomträtt Stigbygeln 3 och 4, Spiltan 3 och Krubban 3 är belägna på adresserna Hovslagaregatan 10-52, 11-23, Stallgatan 3-11 och Torparegatan 16-30 i Trollhättan. Alla lägenheter har tillgång till ett lägenhetsförråd och ett matkällarförråd med samma nummer som lägenheten och dessa förråd ligger i källarplan. Av föreningens 268 st p-platser är 6 st avsedda för elbilsladdning. Av föreningens 78 st garage är det 76 st som hyrs ut. I föreningens finns också 1 st motionsrum med hall 52 m2, 1 st gästrum 10 m2, 1 st vicevärdsexpedition 22 m2, 3 st hobbyrum 58 m2 och 1 st västuga 37 m2.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell-Åke Lindberg	Ordförande
Christer Fransson	Vice ordförande
Suada Zulkic	Sekreterare
Abdul-Masih Shamoun	Ledamot
Johnny Olsson	Ledamot
Anne Andersen	Ledamot
Daniel Klobucarevic Rasmussen	Ledamot
Kristina Holmström	Ledamot
Stefan Björkenstam	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kjell-Åke Lindberg, Anne Andersen, Christer Fransson och Kristina Holmström.

Firman tecknas två i förening av Christer Fransson, Kjell-Åke Lindberg, Anne Andersen och Daniel Klobucarevic Rasmussen.

Revisorer har varit Monica Bohman med Göran Svantesson som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Kristina Malmström (sammankallande), Eva Fagerström samt Flamur Asimi, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 under året.

Under året är fönster- och fasadbyte färdigställt.

Kostnad för fönsterbyte efter bidrag för energieffektivisering med 10 497 439 kr blev 15 615 142 kr. Avskrivning på 50 år from 2024-01-01.

Kostnad för fasadbyte efter bidrag för energieffektivisering med 4 498 902 kr blev 6 714 868 kr. Avskrivning på 50 år from 2024-01-01.

Ekonomi:

En höjning med 4% på årsavgiften gjordes 2025-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgiften elförbrukning lägenhet samt konsumtionsavgifterna elbilsaddning-, gym- och bastuavgifter. Moms tillkommer på årsavgiften elförbrukning.

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

Föreningen är momspliktig.

Föreningen tillämpar K3 redovisning.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter en avsättning till yttre fond med 1 982 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 4 700 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 2 386 602 kr.

Föreningen har bytt entreprenör av lokalvården. Ny aktör är Dannebackens Städ

Har även omförhandlat avtalet angående Teknisk Förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med:

Serviceavtal med Dalek angående genomgång av alla dörrar en gång per år.

Brandskyddsavtal med Securitas (de kontrollerar rökluckor samt att brandcellerna på vindarna är ok).

Serviceavtal med Kyl&Tvättservice angående genomgång av alla tvättmaskiner och torktumlare en gång per år. Kontrollerar även torkrumsaggregaten.

Aktiviteter:

Under året har det anordnats resor till Ullared, grillfest samt träffar i fritidslokalen vilket var uppskattat av medlemmarna.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Artal	Åtgärd
1993	Takbyte.
1987-1994	Fönsterbyte.
2002-2006	Stamrenovering samt nya badrum. Installerade postboxar.
2008	Byggde 52 st. garage. Asfalterade hela området. Anlade nya rabatter vid alla hus. Nya trappor vid gavel Hg.32 och Tg.30 samt vid entréerna Hg.10, Hg.52 ,Sg.3 och Tg.24. Separerade dagvatten och spillvatten vid TG.16. Nya kulvertrör från C-hus ut till betongkasun. Måla balkongväggar och vägg mellan entré/soprum.
2010	Installerade ljuddetektorer för trapphusbelysningen. Flyttade ner expansionskärl från vindarna till undercentralerna i källarna.
2011	Byte av alla entrédörrar. Byte av låssystem. Byte av alla lås till lägenhetsdörrar, entrédörrar samt vissa dörrar i källarna. Byte av 84 dörrar i källare. Installerade passer- och bokningssystem, Aptus system. Digital bokning av tvättstugor/motion/bastu/hobbyrum.
2012	Byte av alla skruv på alla tak. Förebyggde läckage. Målade alla källargångar. Dränerade bakom C-huset. Hovslagaregatan 11-23. Installerade pumpbrunn gavel Hovslagaregatan 11.
2013	Byte av tak samt nya fläktar på A-huset. Hovslagaregatan 32-52. Installerade pumpbrunn i sänkan vid gavel Torparegatan 22.
2014	Byte av termostater, stamventiler på alla radiatorer och fjärrvärmestyrning A-hus. Installation av temperaturgivare i 25% av lägenheterna i A-huset. Byte av radiator och vc pumparna.
2014-2016	Tilläggsisolerade vindarna på alla hus. Lade om golvet i bastun och duschutrymmet. Byte av fjärrvärmeväxlarna. Byte av alla tegelbalkar.
2015-2017	Byte av termostater, stamventiler på alla radiatorer och fjärrvärmestyrning B- och F-hus. Installation av temperaturgivare i 25% av lägenheterna i B- och F-husen. Digitaliserade fjärrvärmestyrningen via Bastec.
2017	Byte av alla lägenhetsdörrar. Installation av FerroAmp. Måla socklarna på A-, D- och F-husen.
2018	Införde IMD, individuell mätning och debitering på årsavgiften elförbrukning. Installerade temperaturgivare i alla lägenheter i alla hus. Relinade C-, D-, E- och F-husen. Byte av lägenhetsdörrar på C, D, E och F husen. Asbestsanera runt lägenhetsdörrarna. Rensning alla imkanaler.
2019-2020	Rev gamla garage vid Torparegatan och byggde 26 st nya garage. Målade om alla balkongskärmar. Lagade alla trasiga balkongnosar.
2021	Byte av alla gungor på alla lekplatser. Installerade garageportsmotorer till alla garage. Energideklaration.
2022	Installerade 6 st laddstolpar. Byte av 16 st källardörrar. Nya fönster i A- och B-husen. Besiktigade alla tak. Byte av fönster på A- och B-husen. Börja byta fasadskivor på A-huset. Lade på ny jord i alla rabatter A-, D- och F-husen.
2023	Byte av fönster på C-, D-, E- och F-husen. Byte av fasadskivor på alla hus. Bytt ut bommar vid infart till Hg 10, Hg 11 och Hg 52. Nya dörrar i bastun. Byte av alla lysrör till LED. Hamla 4 stora lönnar vid E- och - husen. Tog ner 18 träd mellan E-och F-husen. Byte av alla lampor till LED på garage vid Hg.52. (25 st.). Lagt på ny jord i rabatter vid B-, C- och E-husen samt tagit bort nävorna. Byte av 20 källardörrar. Skyddsrumsåtgärder. Byte av 2 torkskåp A-hus.
2024	Målning av trapphus i C och E huset. Byta ut belysning på p-platser. Göra iordning rabatterna vid B-, C- och E-husen. Ta ner träd vid A- och B-husen. Byta bommar vid infart Stallgatan 3, Torparegatan 16 och 24. Byta ut tvättmaskin i B-huset. Byte av batterier till Aptus (backup system). Målning av 11 trapphus. OVK inklusive rensning. Energideklaration. Bytt mottagare/sändare för el/temp. värden i Curves. Detta på grund av att 2 och 3G nätet släcks ned.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av A och B husen. Byta ut alla mastrar, slavar och bokningstavlor för Aptus passer och bokningssystem de det befintliga slutas att underhållas. Byta ut alla branddörrar (11 st.) i alla källare. Målning 19 trapphus B, E och F husen. Måla om garagen vid Hovslagaregatan (byggda 2008). Måla 11 st trapphus A-Huset.
2026	Målning hobbyrum. Komplettering strid sand. Byte tvättmaskiner.
2027	Målning källargångar. Målning socklar.
2028	Byte tvättutrustning.
2029	Inget större planerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 360 st och under året har det tillkommit 24 st och avgått 21 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 363 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	291	324	329	324	309
Skuldsättning, kr/kvm	2 581	2 758	2 898	1 489	1 607
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 718	2 855	2 999	1 541	1 663
Räntekänslighet, %	3	3	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	222	208	199	200	189
Årsavgifter, kr/kvm	920	901	850	825	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	97	93
Totala intäkter, kr/kvm	913	893	846	821	800
Nettoomsättning, tkr	20 864	20 070	19 017	18 452	18 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 043	5 573	5 663	3 936	1 899
Soliditet, %	30	23	18	24	17

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. 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	1 717 100	0	0	1 717 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 277 282	0	494 793	11 772 075
S:a bundet eget kapital, kr	12 994 382	0	494 793	13 489 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 060 114	5 572 934	-494 793	10 138 256
Årets resultat, kr	5 572 934	-5 572 934	4 042 672	4 042 672
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 633 048	0	3 547 879	14 180 928
S:a eget kapital, kr	23 627 430	0	4 042 672	27 670 103

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 892 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 397 207 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	10 633 049
Årets resultat, kr	4 042 672
Reservation till underhållsfond, kr	-1 892 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 397 207
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 180 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 180 928

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 3 547 879.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 864 065	20 068 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 991	14 920
Summa Rörelseintäkter		20 878 056	20 083 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 604 928	-10 846 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-517 891	-430 966
Personalkostnader	Not 6	-597 145	-720 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 226 110	-779 510
Summa Rörelsekostnader		-14 946 074	-12 777 572
Rörelseresultat		5 931 982	7 306 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 168	238 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 923 478	-1 972 337
Summa Finansiella poster		-1 889 310	-1 733 366
Resultat efter finansiella poster		4 042 672	5 572 934
Resultat före skatt		4 042 672	5 572 934
Årets resultat		4 042 672	5 572 934



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	53 791 870	32 682 540
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	43 440	48 870
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	36 826 351
Summa Materiella anläggningstillgångar		53 835 310	69 557 761

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norra Götaland		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

53 835 810

69 558 261

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		53 348	32 364
Aktuell skattefordran		3 797	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	32 517 059	30 648 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 091 828	633 479
Summa Kortfristiga fordringar		37 666 032	31 314 129

Summa Omsättningstillgångar

37 666 032

31 314 129

Summa Tillgångar

91 501 842

100 872 390

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 717 100	1 717 100
Fond för yttre underhåll	11 772 075	11 277 282
Summa Bundet eget kapital	13 489 175	12 994 382

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 138 256	5 060 114
Årets resultat	4 042 672	5 572 934
Summa Fritt eget kapital	14 180 927	10 633 049

Summa Eget kapital	27 670 103	23 627 431
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	52 507 926	47 476 120
Summa Långfristiga skulder		52 507 926	47 476 120

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 542 372	14 549 504
Leverantörsskulder		80 920	0
Skatteskulder		24 430	84 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 009 815	12 590 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 666 276	2 543 899
Summa Kortfristiga skulder		11 323 813	29 768 839

Summa Skulder		63 831 739	77 244 959
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		91 501 842	100 872 390
--------------------------------	--	------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 931 982	7 306 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 226 110	779 510
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 226 110	779 510
Erhållen ränta	34 168	238 970
Erlagd ränta	-1 893 218	-2 036 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 299 042	6 288 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 553 838	-43 436
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 468 154	149 718
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-15 021 992	106 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 722 950	6 394 482
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	14 496 341	-19 091 730
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	14 496 341	-19 091 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 975 326	-3 129 372
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 975 326	-3 129 372
Årets kassaflöde	1 798 065	-15 826 620
Likvida medel vid årets början	30 634 871	46 461 491
Likvida medel vid årets slut	32 432 936	30 634 871



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**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:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 615 327 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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 andelstalsfördelad	18 585 876	18 221 880
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	635 235	598 650
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	764 160	764 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	804 600	805 200
	Hyror förbrukningsbaserad	24 901	20 587
	Hyror övrigt	45 088	46 143
	Övriga primära intäkter	70 815	41 299
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 930 675	20 497 919
	Hyresbortfall	-66 610	-78 678
	Avsatt till inre fond	0	-350 288
	<i>Summa</i>	-66 610	-428 966
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 864 065	20 068 953
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringersättningar	13 991	13 635
	Övriga sekundära intäkter	0	1 285
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 991	14 920
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 294 511	-2 055 958
	Snö och halk-bekämpning	-24 790	-12 194
	Reparationer	-953 962	-342 656
	Planerat underhåll	-1 397 207	-939 982
	El	-897 987	-866 215
	Uppvärmning	-2 480 868	-2 440 425
	Vatten	-1 707 901	-1 380 722
	Sophämtning	-377 040	-375 041
	Fastighetsförsäkring	-209 545	-194 926
	Kabel-TV och bredband	-880 096	-879 790
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-456 190	-456 190
	Förvaltningsavtalskostnader	-491 240	-469 205
	Tomträttsavgäld	-433 592	-433 592
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 604 928	-10 846 896

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-20 089	-34 700
	Extern revision	-32 300	-30 000
	Konsultkostnader	-202 564	-142 876
	Medlemsavgifter	-149 224	-142 608
	Föreningsverksamhet	-59 044	-40 108
	Övriga förvaltningskostnader	-54 670	-40 674
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-517 891	-430 966
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-333 900	-370 210
	Revisionsarvode	-15 500	-15 500
	Övriga arvoden	-147 333	-195 008
	Löner och övriga ersättningar	-11 470	-13 330
	Sociala avgifter	-88 941	-104 554
	Övriga personalkostnader	0	-21 598
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-597 145	-720 200
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 220 680	-774 080
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 430	-5 430
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 226 110	-779 510
Not 8	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	31 607	28 635
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	208 861
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 561	1 474
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	34 168	238 970

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 391 161	72 391 161
	Årets investeringar	22 330 010	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-9 999 648	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 721 523	72 391 161
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 708 621	-38 934 541
	Årets avskrivningar	-1 220 680	-774 080
	Omklassificeringar	9 999 648	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 929 653	-39 708 621
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 791 870	32 682 540
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 272 000	1 272 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	547 000	547 000
	<i>Summa</i>	147 819 000	147 819 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 800 000	66 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 800 000	66 800 000

Bokfört värde på mark är 0 kr.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	54 300	54 300
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 300	54 300
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 430	0
	Årets avskrivningar	-5 430	-5 430
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 860	-5 430
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 440	48 870
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	36 826 351	17 734 621
	Årets investeringar	0	19 091 730
	Omklassificering till byggnad	-36 826 351	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	36 826 351

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

32 432 936

30 634 871

Övriga fordringar

84 123

13 415

Summa Övriga fordringar

32 517 059

30 648 286

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2027-08-25	3 613 622	272 728
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2027-08-25	3 477 258	272 728
Swedbank Hypotek AB	2,72%	2025-11-25	4 100 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2,03%	2026-09-25	2 970 819	141 000
Swedbank Hypotek AB	3,83%	2030-06-19	9 636 360	181 820
Swedbank Hypotek AB	3,89%	2029-05-11	11 618 178	218 184
Swedbank Hypotek AB	3,53%	2032-05-25	11 509 086	218 184
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2028-09-25	2 640 000	110 000
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2028-09-25	540 000	135 000
Swedbank Hypotek AB	1,93%	2029-05-25	1 015 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,65%	2031-06-18	2 408 171	220 000
Swedbank Hypotek AB	1,57%	2030-06-19	1 840 000	320 000
Swedbank Hypotek AB	4,08%	2031-06-18	3 681 804	272 728
			59 050 298	2 842 372

Långfristig del

52 507 926

Nästa års amortering av långfristig skuld

2 442 372

Lån som ska konverteras inom ett år

4 100 000

Kortfristig del

6 542 372

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

2 842 372

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

11 369 488

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

23 011 761

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,22%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

4 094

9 211

Inre fond

1 998 597

2 343 324

Övriga kortfristiga skulder

7 125

10 238 060

Summa Övriga skulder

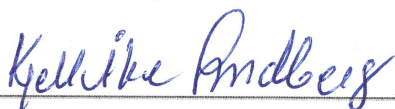
2 009 815

12 590 596

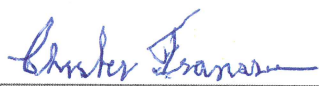
vm

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 737 101	1 670 753
	Upplupna räntekostnader	164 509	134 249
	Övriga upplupna kostnader	764 666	738 898
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 666 276	2 543 899

Trollhättan 2025 -03-26



Kjell-Åke Lindberg



Christer Fransson



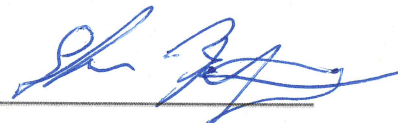
Suada Zulkic



Anne Andersen



Kristina Holmström



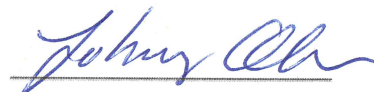
Stefan Björkenstam



Daniel Klobucarevic Rasmussen

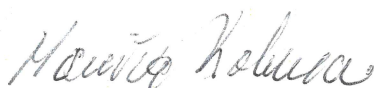
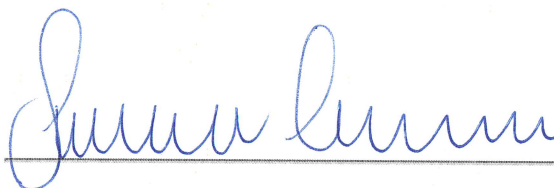


Abdul-Masih Shamoun



Johnny Olsson

Vår årsredovisning har lämnats 2025 -04-01

Revisor vald av föreningsstämman
Monica BohmanBoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stigbygeln i Trollhättan, org.nr. 763000-1357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stigbygeln i Trollhättan 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Bostadsrättsförening Stigbygeln i Trollhättan 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:

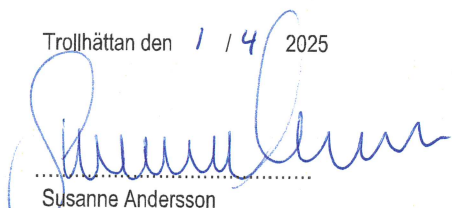
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

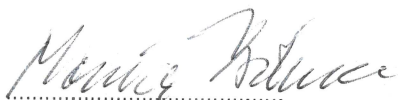
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Trollhättan den 1 / 4 2025



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Bohman
Av föreningen vald revisor

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.