



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Myggan 1 i Trollhättan

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Myggan 1 i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-2793 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Trollhättan kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Myggan 1	Trollhättans Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Myggan 2	Trollhättans Kommun	10 år	2033-01-01	1971

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
35	förråd	288
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 652
2	lokaler (hyresrätt)	65
55	garageplatser	550
199	p-platser	0
<b>Totalt 567 objekt</b>		<b>18 555</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 120 st 2 rok, 102 st 3 rok, 6 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bernt Jonsson	Ordförande
Susanne Pedersen	Ledamot
Camilla Borg	Ledamot
Björn Inge Lindblad	Ledamot
Nicklas Sjöberg	Ledamot
Sandip Savasadia	Ledamot
Rebecca Spaanheden	Ledamot
Joakim Larsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bernt Jonsson, Susanne Pedersen, Camilla Borg, Nicklas Sjöberg och Joakim Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bernt Jonsson, Susanne Pedersen, Camilla Borg och Björn Inge Lindblad.

Revisorer har varit: Inga-Lill Molin med Luma Mohamad ali som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mikael Karlsson (sammankallande), Mikael Karlsson samt Tobias Kåremar, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Mikael Karlsson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 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 under räkenskapsåret.

## Väsentliga händelser under året:

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört en extra amortering om 1 400 000 kronor på föreningens lån. Åtgärden syftar till att minska föreningens skuldsättning och räntekostnader samt stärka den långsiktiga finansiella stabiliteten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har under året arbetat aktivt med denna för att planera och utföra nödvändiga åtgärder.

Dränering har utförts på hela U-huset (Bergkullevägen 225-231) .

PostNords paketboxar för uthämtning av paket har installerats.

Uppgradering av EI-IMD systemet

Kvarvarande fastigheter (där det ej byttes 2024) har fått nya fönster på gaveln riktad åt norr : Bergkullevägen : 203-205 , 207-209 , 211-213 , 215-217

Byte av lägenhetsdörrar och i samband med detta har installation av postboxar gjorts.

Nytt låssystem till lägenhetsdörrar har installerats.

Skyddsrumsbesiktning samt uppgradering av skyddsrummen har gjorts.

Fortsatt uppdatering av grönytorna.

**Aktiviteter:**

Påskpyssel anordnades 2025-04-12.

Trivseldag anordnades 2025-08-23 med hoppborg, tipspromenad och grillning mm.

Bussresa till Ullared anordnades 2025-12-06

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2000	Nya entrédörrar till källare och nya dörrar till tvättstugorna samt elektronisk bokning av tvättstuga införts
2001	U-huset framsida har ny dränering anlagts samt K-husets entresida har por-dränerats ca 1,5 meter under marknivå . Införande av bredband till alla lägenheter färdigställdes.
2002	Under oktober gjordes viss ombyggnad på del av husgrund på R-huset ( Bergkullevägen 191-193 ) efter problem med läckage.
2003	Källartrappor och räcken målades om. Besiktning av garageportar har skett. Reparation av avloppsrör i trappuppgång 191.
2004	Ny lekutrustning samt relining av avloppsrör i U-husets källare (Bergkullevägen 225-231)
2005	Bytt ut tryckkärnen mot nya i värmecentralerna .
2006	Balkongerna har renoverats och glasats in.
2008	Samtliga föreningens tvättstugor har fått nya tvättmaskiner och torktumlare . Hiss för rörelsehindrade har installerats till föreningens lokal enligt stämmobeslut.
2009	EL-IMD (Individuell mätning och debitering) införs
2010	Underhåll på 39 garage samt nyanlagt 10 garage (Underhållet har haft karaktären rivning och nyuppbyggnad) , Närvarostyrd belysning införs i trapphusen ,
2011	Byte av passersystem till källarna samt bokningssystem i tvättstugorna . Uppdatering av utrustningen i torkrummen. Underhåll och omfamning av en del tegelväggar
2012	Föreningen genomförde omfattande renovering av ventilationssystemet. Detta inkluderar även montering av nya Alliancefläktar i samtliga lägenheter. Byte av slangar till toaletterna i samtliga lägenheter.
2013	Byte av stamventiler till radiatorer har skett . Alla termostathus har bytts till ett som stänger av vid kallras i mer än 20 min. Arbetet med fläktar och tilläggsisolering har slutförts
2014	Under året har radonmätning genomförts med godkänt resultat och det noteras at värdena är mycket låga. De högst uppmätta värdena är långt under gällande gränser.
2015	Tegelbalkar utbytta enligt planering. Ytterbelysning bytt i samtliga entreer.
2016	Målning och reparationer i samtliga källare. Nytt avloppsrör utanför S-huset (Bergkullevägen 207-209) pga skada . Ny försörjningskabel till T-huset (Bergkullevägen 211-213)
2017	Torkrum 1,2 och 3 i U-huset (Bergkullevägen 225-231) har repareras och målats enligt planering. Samtliga garage har fått kondensskydd. Värmepumpar har bytts i värmecentralerna.
2018	Cirkulationspumpar har byts i R-huset (Bergkullevägen 191-193 ) , U-huset (Bergkullevägen 225-231) ,K-huset (Bergkullevägen 247-251) , Källarbelysning har bytts till LED och rörelsestyrt.. Tvättstugebokning via webblösning införs samt ny dator inköpt för tvättstugebokningen.
2019	Utökning av nya parkeringsplatser och bygget av MC-garage påbörjad. Nyrenoverad bastu färdigställd. Samtliga motorvärmestolpar utbytta. Nytt gruppavtal med Telenor för bredband har tecknats. Samt tecknat 5 årigt el-avtal med Vattenfall. Slöt avtal med HSB i slutet av 2019 avseende förvaltartjänst.
2020	Nya sopsorteringsystemet färdigställt . Byggnationen av MC-garaget färdigställt .Bytt avstängningventiler till varm och kallvatten i R-huset (Bergkullevägen 191-193 ) och U-huset (Bergkullevägen 225-231) och K-huset (Bergkullevägen 247-251) samt uppdaterat fläktsystemet i undercentralerna i K och U.-huset. Infört digital köhantering av garage och parkeringsplatser
2021	Alla södergavlar och balkongsidor har fått STENI-skivor. Takfötter på fastigheternas baksida har bytts ut. Inspektion av källarhusens dränering har utförts. Övervakningskameror av parkeringsytorna samt sopstationer har monterats.
2022	Hetvattenspolat samtliga avlopp i lägenheterna. Träytorna på våra garage har målats. Tegelfogar har lagats och tegelbalkar har bytts ut. Socklar med sprickor har åtgärdats. Alla takfotar som varit i dåligt skick har byts ut.
2023	Baksidan av K-huset (Bergkullevägen 247-251) har dränerats . Utomhusbelysning på Garage och belysning i tvättstugor har fått LED-belysning . Införande av robotgräsklippare på nedre och mellangården.
2024	Införande av robotgräsklippare på övre gården. Dränering har utförts på hela R-huset (Bergkullevägen 191-195) . Följande fastigheter har fått nya fönster på gaveln riktad åt norr: Bergkullevägen: 191-195,

197-201 , 219-221, 235-237 , 239-243 , 245-251 Nya bommar till infarterna har installerats. Ny ståltrappa och handledare ner till vicevärdsl lokalen har installerats. Bortbilning av dålig betong på källartrapporna. De har återställts med ny betong och puts.

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

De närmaste åren planerar styrelsen att

Målning av källartrappnedgångarna

OVK-besiktning kommer att utföras våren 2026

Påbörja dränering av hus utan källare.

Översyn av entredörrar.

Översyn för att installera elbilsaddare.

## Medlemsinformation

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 314 och under året har det tillkommit 32 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 319.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	199	215	287	309	0
Skuldsättning, kr/kvm	798	1 033	1 072	1 243	1 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	826	1 037	1 109	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	308	265	227	221	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 104	998	964	839	815
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 066	1 066	986	952	0
Nettoomsättning, tkr	19 474	18 806	18 010	16 875	16 540
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 605	-2 175	1 891	2 356	74
Soliditet, %	45	50	52	49	44

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader som återförs från underhållsfonden. Resultat efter fondreglering är -1 848 618 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 199 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2 % höjning av årsavgifterna för 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 517 200	0	0	1 517 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	21 539 804	0	-6 756 563	14 783 240
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>23 057 004</b>	<b>0</b>	<b>-6 756 563</b>	<b>16 300 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 614 031	-2 174 680	6 756 563	7 195 913
Årets resultat, kr	-2 174 680	2 174 680	-8 605 180	-8 605 180
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>439 351</b>	<b>0</b>	<b>-1 848 617</b>	<b>-1 409 267</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>23 496 355</b>	<b>0</b>	<b>-8 605 180</b>	<b>14 891 173</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 366 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 122 563 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	439 350
Årets resultat, kr	-8 605 180
Reservation till underhållsfond, kr	-3 366 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 122 563
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 409 267</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 409 267</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 474 396	18 805 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 393	73 969
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>19 475 789</b>	<b>18 879 851</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-24 526 149	-18 059 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 872	-358 206
Personalkostnader	Not 6	-747 459	-496 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 113 239	-2 107 316
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-27 678 719</b>	<b>-21 021 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 202 930</b>	<b>-2 142 055</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 145	392 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 395	-425 436
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-402 250</b>	<b>-32 626</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 605 181</b>	<b>-2 174 680</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 605 181</b>	<b>-2 174 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 605 181</b>	<b>-2 174 680</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	27 181 208	29 284 411
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	33 457	43 494
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	128 000
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 214 665</b>	<b>29 455 904</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**27 215 165 29 456 404**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 506	15 786
Aktuell skattefordran		15 049	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 693 646	4 550 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	700 626	727 645
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>5 413 826</b>	<b>5 293 932</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	12 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>12 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	4 428	1 078
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>4 428</b>	<b>1 078</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 218 254 17 295 010**

### Summa Tillgångar

**33 433 419 46 751 414**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 517 200	1 517 200
Fond för yttre underhåll	14 783 241	21 539 804
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>16 300 441</b>	<b>23 057 004</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	7 195 913	2 614 031
Årets resultat	-8 605 181	-2 174 680
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 409 267</b>	<b>439 350</b>

### Summa Eget kapital

**14 891 173 23 496 354**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 016 057	7 521 990
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>11 016 057</b>	<b>7 521 990</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 567 893	10 782 056
Leverantörsskulder		2 081 805	3 203 396
Skatteskulder		0	9 801
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	83 428	78 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 793 063	1 659 341
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 526 189</b>	<b>15 733 070</b>

### Summa Skulder

**18 542 246 23 255 060**

### Summa Eget kapital och skulder

**33 433 419 46 751 414**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-8 202 930	-2 142 055
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 113 239	2 107 316
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 113 239</b>	<b>2 107 316</b>
Erhållen ränta	119 145	392 810
Erlagd ränta	-502 474	-435 122
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 473 020</b>	<b>-77 051</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 501	20 674
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 011 639	977 931
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-1 045 140</b>	<b>998 604</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 518 160</b>	<b>921 553</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	128 000	-246 935
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>128 000</b>	<b>-246 935</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 720 096	-1 277 328
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 720 096</b>	<b>-1 277 328</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-11 110 256</b>	<b>-602 710</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 492 903</b>	<b>17 095 612</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 382 647</b>	<b>16 492 903</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	106 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 562 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**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.

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 386 164	16 798 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	618 895	493 791
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	468 228	552 864
	Hyror lokaler	15 096	15 099
	Hyror garage och parkeringsplatser	959 300	956 701
	Hyror övrigt	50 632	49 054
	Övriga primära intäkter	3 236	17 598
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>19 501 551</b>	<b>18 883 307</b>
	Avgiftsbortfall	-36	0
	Hysesbortfall	-27 119	-77 425
	<b>Summa</b>	<b>-27 155</b>	<b>-77 425</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>19 474 396</b>	<b>18 805 882</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 393	73 969
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 393	73 969
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 632 328	-4 163 162
	Snö och halk-bekämpning	-62 010	-126 531
	Reparationer	-2 658 057	-2 756 423
	Planerat underhåll	-10 122 564	-3 870 680
	El	-1 107 852	-910 715
	Uppvärmning	-2 705 555	-2 369 295
	Vatten	-1 804 794	-1 419 384
	Sophämtning	-495 074	-307 520
	Fastighetsförsäkring	-270 358	-234 076
	Kabel-TV och bredband	-360 180	-569 543
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-385 660	-410 510
	Tomträttsavgäld	-921 570	-921 570
	Övriga driftkostnader	-147	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-24 526 149	-18 059 411
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-5 570	-3 555
	Extern revision	-31 750	-28 000
	Konsultkostnader	-72 538	-81 181
	Medlemsavgifter	-132 815	-129 380
	Föreningsverksamhet	-17 082	-7 370
	Övriga förvaltningskostnader	-32 118	-108 720
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-291 872	-358 206

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-181 355	-128 879
	Revisionsarvode	-5 500	-5 500
	Övriga arvoden	-40 250	-52 047
	Vicevärdsarvode	-338 400	-197 000
	Sociala avgifter	-168 794	-112 048
	Övriga personalkostnader	-13 160	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-747 459</b>	<b>-496 974</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 069 200	-2 069 200
	Avskrivning på markanläggning	-34 002	-31 424
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 037	-6 691
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 113 239</b>	<b>-2 107 316</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 671 822	73 671 822
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	680 046	611 296
	Årets investeringar	0	68 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>74 351 868</b>	<b>74 351 868</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 067 457	-42 966 833
	Årets avskrivningar	-2 103 202	-2 100 624
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-47 170 659</b>	<b>-45 067 457</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>27 181 208</b>	<b>29 284 411</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	96 999 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 084 000	1 190 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 400 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 102 000	1 302 000
	<i>Summa</i>	<b>121 586 000</b>	<b>131 491 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 260 000	55 260 000
	Varav i eget förvar	-61 000	-61 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>55 199 000</b>	<b>55 199 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	165 783	0
	Årets investeringar	0	165 783
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>165 783</b>	<b>165 783</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-122 289	-115 598
	Årets avskrivningar	-10 037	-6 691
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-132 326</b>	<b>-122 289</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>33 457</b>	<b>43 494</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 578 219	4 491 825
	Övriga fordringar	115 427	58 676
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 693 646</b>	<b>4 550 501</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	700 626	727 645
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>700 626</b>	<b>727 645</b>
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	800 000	12 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>800 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	4 428	1 078
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>4 428</b>	<b>1 078</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,68%	2028-12-01	1 720 000	150 000
Stadshypotek AB	2,98%	2026-06-01	636 000	48 000
SEB Bolån AB	3,30%	2027-04-28	1 973 555	114 420
SEB Bolån AB	4,59%	2027-06-28	297 132	16 280
SEB Bolån AB	4,59%	2027-06-28	319 207	17 480
Stadshypotek AB	2,99%	2027-12-30	4 069 960	117 105
Swedbank Hypotek AB	3,81%	2027-08-25	1 575 756	78 788
Swedbank Hypotek AB	3,81%	2027-08-25	1 636 340	81 820
Stadshypotek AB	3,35%	2026-01-02	1 720 000	150 000
Stadshypotek AB	2,98%	2026-06-01	636 000	48 000
			<b>14 583 950</b>	<b>821 893</b>

Långfristig del	11 016 057
Nästa års amortering av långfristig skuld	575 893
Lån som ska konverteras inom ett år	2 992 000
Kortfristig del	3 567 893
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	821 893
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 287 572
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,29%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	0
Källskatt	14 955	9 827
Inre fond	65 860	65 860
Övriga kortfristiga skulder	2 613	2 790
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>83 428</b>	<b>78 477</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 646 986	1 600 419
Upplupna räntekostnader	37 555	18 634
Övriga upplupna kostnader	108 522	40 288
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 793 063</b>	<b>1 659 341</b>

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-24

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Myggan 1 i Trollhättan, org.nr. 763000-2793

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Myggan 1 i Trollhättan för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Myggan 1 i Trollhättan för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lill Molin  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Myggan 1 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Bernt Jonsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 21:48:00



**Joakim Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 21:40:56



**Björn Inge Lindblad**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:21:56



**Nicklas Sjöberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:43:48



**Rebecca Spaanheden**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:26:51



**Camilla Borg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 20:56:19



**Susanne Pedersen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 21:50:14



**Sandip Savasadia**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:31:50



**Inga-Lill Molin**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 15:07:42



**Susanne Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:43:09



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Myggan 1 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Inga-Lill Molin**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 15:21:49



**Susanne Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:42:06



# 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.