



Årsredovisning 2025

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 2025.

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 726
27	förråd (hyres)	180
81	garageplatser	818
269	p-platser	0

Totalt 697 objekt **22 724**

Föreningens lägenheter fördelas på 47 st 1 rok, 119 st 2 rok, 75 st 2.5 rok, 73 st 3 rok och 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 1 st lägenhetsförråd och 1 st matförråd med samma nummer som lägenheten och dessa förråd ligger i källarplan. Av föreningens 269 st p-platser är det 240 st som hyrs ut, 6 st är avsedda för elbilsladdning, 69 st med motorvärmare, 1 st reserverad för städ och 22 st är gästparkeringar. Av föreningens 81 st garage är det 77 st som hyrs ut. 1 st används som traktorgarage, 1 st som återvinningsrum och 2 st som brf förråd. I föreningen 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 vävstuga 37 m2.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell-Åke Lindberg	Ordförande
Anne Andersen	Vice ordförande
Suada Zulkic	Sekreterare
Eva Lindholm	Ledamot
Abdul-Masih Shamoun	Ledamot
Kristina Holmström	Ledamot
Joel Sandberg	Ledamot
Daniel Klobucarevic Rasmussen	Ledamot
Stefan Björkenstam	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Eva Lindholm, Abdul-Masih Shamoun, Daniel Klobucarevic Rasmussen och Suada Zulkic.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell-Åke Lindberg, Anne Andersen, Daniel Rasmussen och Suada Zulkic.

Revisorer har varit Monica Boman med Sven 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), och Eva Fagerström, valda av föreningsstämman.

Vicevärdar har varit Kjell-Åke Lindberg och Anne Andersen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 22 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser 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.

Ekonomi:

En höjning med 3 % på årsavgiften gjordes 2026-01-01.

Elpriset höjdes med 53 öre inkl. moms, avgifter och skatt.

Garage och p-platser höjdes med 25:- per månad.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgiften elförbrukning lägenhet samt konsumtionsavgifterna elbilsladdning-, gym- och bastuavgifter.

Moms tillkommer på årsavgiften elförbrukning.

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026.

Efter en avsättning till yttre fond med 2 261 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 627 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 3 081 371 kr.

Har har sagt upp avtalet angående Teknisk Förvaltning för omförhandling.

Under året har föreningen löst ett av föreningens lån i sin helhet med 3 800 000 kr.

Under året har föreningen också utfört relining av bottenstammar i hus A-B., avskrivning 20 år samt byte av passersystem och bokningssystem pga nedsläckningen av 2 och 3 G nätet, avskrivning 10 år.

Föreningen har tecknat nytt elavtal med Fortum. Avtalet är på 3 år och sträcker sig till 290301.

Aktiviteter:

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Takbyte.
1987-1994	Fönsterbyte.
2002-2006	Stamreovering 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 st 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. Hg 11-23. Installerade pumpbrunn gavel Hg 11.
2013	Byte av tak samt nya fläktar på A-huset. Hg 32-52. Installerade pumpbrunn i sänkan vid gavel Tg 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 vvc 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.
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. Byte av 20 st 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.
2025	Relining av Hus A och B, vilket betyder att alla hus nu är relinade i bottenstammarna. Byte ut alla kort och paneler för passer- och bokningssystemet Aptus. Byte av alla brandsektionsdörrar i alla källare. Målade om garage och återvinningshus vid Hg 52. Dränerade baksidan på E-huset samt åtgärdade gräsmattan mellan E-hus och garage. Målning trapphus Hg 32-52.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning hobbyrum. Komplettering strid sand. Byte 7 st. tvättmaskiner. Målning och reparation av lekplats utrustningar. Påbörjar arbetet med att byta ut alla radiator och vvc pumpar samt sätta in magnetitfilter samt avluftare.
2027	Målning källargångar. Målning socklar.
2028	Byte tvättutrustning.
2029	Inget större planerat.

Medlemsinformation

Under året har 23 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 363 st och under året har det tillkommit 22 st och avgått 24 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 361 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	311	291	324	329	324
Skuldsättning, kr/kvm	2 293	2 578	2 758	2 898	1 489
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 417	2 718	2 855	2 999	1 541
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	2
Energikostnad, kr/kvm	241	222	208	199	200
Årsavgifter, kr/kvm	956	920	901	850	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	948	912	893	846	821
Nettoomsättning, tkr	21 686	20 864	20 070	19 017	18 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 808	4 043	5 573	5 663	3 936
Soliditet, %	36	30	23	18	24

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
Underhållsfond, kr	11 772 075	0	-69 313	11 702 762
S:a bundet eget kapital, kr	13 489 175	0	-69 313	13 419 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 138 256	4 042 672	69 313	14 250 240
Årets resultat, kr	4 042 672	-4 042 672	3 808 407	3 808 407
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 180 928	0	3 877 720	18 058 647
S:a eget kapital, kr	27 670 103	0	3 808 407	31 478 509

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 982 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 051 313 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	14 180 927
Årets resultat, kr	3 808 407
Reservation till underhållsfond, kr	-1 982 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 051 313
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 058 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 058 647

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 3 877 720.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 686 453	20 864 065
Försäkringsåterbäring		14 202	13 991
Summa Rörelseintäkter		21 700 655	20 878 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-13 774 247	-12 604 928
Övriga externa kostnader	Not 4	-560 114	-517 891
Personalkostnader	Not 5	-701 180	-597 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 253 330	-1 226 110
Summa Rörelsekostnader		-16 288 871	-14 946 074
Rörelseresultat		5 411 784	5 931 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	255 010	34 168
Räntekostnader för långfristiga skulder		-1 858 387	-1 923 478
Summa Finansiella poster		-1 603 377	-1 889 310
Resultat efter finansiella poster		3 808 407	4 042 672
Resultat före skatt		3 808 407	4 042 672
Årets resultat		3 808 407	4 042 672

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	57 135 513	53 791 870
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	38 010	43 440
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		57 173 523	53 835 310
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norra Götaland		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		57 174 023	53 835 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		164 513	53 348
Aktuell skattefordran		7 847	3 797
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 324 985	32 517 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		850 232	5 091 828
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 347 577	37 666 032
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristig placering HSB 3 månader		20 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		20 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		31 347 577	37 666 032
Summa Tillgångar		88 521 599	91 501 842

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 717 100	1 717 100
Fond för yttre underhåll	11 702 762	11 772 075
Summa Bundet eget kapital	13 419 862	13 489 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 250 240	10 138 256
Årets resultat	3 808 407	4 042 672
Summa Fritt eget kapital	18 058 648	14 180 927

Summa Eget kapital	31 478 510	27 670 103
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån långfristiga	Not 11	47 376 735	52 507 926
Summa Långfristiga skulder		47 376 735	52 507 926

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		5 131 191	6 542 372
Leverantörsskulder		76 323	80 920
Skatteskulder		0	24 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	1 804 966	2 009 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 653 875	2 666 276
Summa Kortfristiga skulder		9 666 354	11 323 813

Summa Skulder		57 043 089	63 831 739
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		88 521 599	91 501 842
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 411 784	5 931 982
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 253 330	1 226 110
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 253 330	1 226 110
Erhållen ränta	255 010	34 168
Erlagd ränta	-1 874 562	-1 893 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 045 562	5 299 042
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 104 462	-4 553 838
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-230 103	-10 468 154
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 874 359	-15 021 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 919 922	-9 722 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 591 543	14 496 341
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 591 543	14 496 341
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 542 372	-2 975 326
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 542 372	-2 975 326
Årets kassaflöde	-2 213 993	1 798 065
Likvida medel vid årets början	32 432 936	30 634 871
Likvida medel vid årets slut	30 218 943	32 432 936



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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.

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.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	19 329 672	18 585 876
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	678 101	635 235
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	764 160	764 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	818 304	804 600
	Hyror förbrukningsbaserad	35 119	24 901
	Hyror övrigt	44 822	45 088
	Övriga primära intäkter	82 375	70 815
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 752 553	20 930 675
	Hyresbortfall	-66 100	-66 610
	<i>Summa</i>	-66 100	-66 610
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 686 453	20 864 065
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 118 443	-2 785 751
	Snö och halk-bekämpning	-38 910	-24 790
	Reparationer	-603 478	-953 962
	Planerat underhåll	-2 051 313	-1 397 207
	El	-927 871	-897 987
	Uppvärmning	-2 678 030	-2 480 868
	Vatten	-1 914 609	-1 707 901
	Sophämtning	-433 660	-377 040
	Fastighetsförsäkring	-242 025	-209 545
	Kabel-TV och bredband	-880 176	-880 096
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-452 140	-456 190
	Tomträttsavgäld	-433 592	-433 592
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 774 247	-12 604 928

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-51 942	-20 089
	Extern revision	-32 625	-32 300
	Konsultkostnader	-179 654	-202 564
	Medlemsavgifter	-153 187	-149 224
	Föreningsverksamhet	-39 212	-59 044
	Övriga förvaltningskostnader	-103 495	-54 670
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-560 114	-517 891
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-388 900	-333 900
	Revisionsarvode	-15 500	-15 500
	Övriga arvoden	-177 000	-147 333
	Löner och övriga ersättningar	-14 051	-11 470
	Sociala avgifter	-104 229	-88 941
	Övriga personalkostnader	-1 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-701 180	-597 145
Not 6	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	-1 247 900	-1 220 680
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 430	-5 430
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 253 330	-1 226 110
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	24 064	31 607
	Ränteintäkter placeringar	224 500	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 447	2 561
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	255 010	34 168

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 721 523	72 391 161
	Årets investeringar	4 591 543	12 330 362
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 313 066	84 721 523
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 929 653	-39 708 621
	Årets avskrivningar	-1 247 900	-1 220 680
	Omklassificeringar	0	-9 999 648
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 177 553	-50 928 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	57 135 513	33 792 574
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 332 000	1 272 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	982 000	547 000
	<i>Summa</i>	145 314 000	147 819 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 800 000	66 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	66 800 000	66 800 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-10 860	-5 430
	Årets avskrivningar	-5 430	-5 430
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 290	-10 860
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 010	43 440

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	10 218 943	32 432 936
Övriga fordringar	106 042	84 123
Summa Övriga fordringar	10 324 985	32 517 059

Not 11	Fastighetslån långfristiga	2025-12-31
--------	----------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,03%	2026-09-25	2 829 819	141 000
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2027-08-25	3 204 530	272 728
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2027-08-25	3 340 894	272 728
Swedbank Hypotek AB	4,08%	2031-06-18	3 409 076	272 728
Swedbank Hypotek AB	1,57%	2030-06-19	1 520 000	320 000
Swedbank Hypotek AB	1,65%	2031-06-18	2 188 171	220 000
Swedbank Hypotek AB	1,93%	2029-05-25	935 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2028-09-25	405 000	135 000
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2028-09-25	2 530 000	110 000
Swedbank Hypotek AB	3,53%	2032-05-25	11 290 902	218 184
Swedbank Hypotek AB	3,89%	2029-05-11	11 399 994	218 184
Swedbank Hypotek AB	3,83%	2030-06-19	9 454 540	181 820
			52 507 926	2 442 372

Långfristig del	47 376 735
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 301 372
Lån som ska konverteras inom ett år	2 829 819
Kortfristig del	5 131 191
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 442 372
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 419 488
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	13 333 589
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	3 476	0
Källskatt	4 787	4 094
Inre fond	1 792 917	1 998 597
Övriga kortfristiga skulder	3 785	7 125
Summa Övriga skulder	1 804 966	2 009 815

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 798 432	1 737 101
	Upplupna räntekostnader	148 334	164 509
	Övriga upplupna kostnader	707 109	764 666
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 653 875	2 666 276

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 den 29 - 4 - 2026.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

P

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stigbygelin 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Boman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kjell-Åke Lindberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:55:19



Stefan Björkenstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:00:57



Suada Zulkic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:02:57



Abdul-Masih Shamoun

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:49:12



Anne Andersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:05:37



Daniel Rasmussen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:51:19



Eva Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:40:52



Joel Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:49:11



Kristina Holmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:55:00



Monica Boman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:26:47



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 19:09:06



Revisionsberättelse 2025

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

Monica Boman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:21:02



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:59:21



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.