



# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Gasellen i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gasellen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 769634-9245 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

| Fastighet             | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| Trollhättan Zebran 13 | 2018-06-04    | 2018                 |
| Totalt 1 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| 79                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)    | 5 948                    |
| 65                | garageplatser (varav 6 st elbilsplatser) | 812                      |
| Totalt 144 objekt |                                          | 6 760                    |

Föreningens lägenheter fördelas på 6 st 1 rok, 26 st 2 rok, 33 st 3 rok och 14 st 4 rok. Föreningens fastighet Zebran 13 är belägen på adresserna Sågaregatan 9 och 11 samt Magnus Åbergsgatan 1 och 3 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 6-7 st våningar med 4 st trappuppgångar samt källare. Varje lägenhet har tillgång till 1 st förråd. I föreningen finns också 1 st övernattningslägenhet på 23 m<sup>2</sup>.

Föreningen äger dessutom

| Namn                            | Typ          | Org. Nr     | Andel    | Ändamål                                     |
|---------------------------------|--------------|-------------|----------|---------------------------------------------|
| Savannens samfällighetsförening | Samfällighet | 717920-5310 | 45 / 100 | GA:1 Garage och GA:2 Innergård med gårdshus |
| Totalt 1 objekt                 |              |             |          |                                             |

Andel i Savannens samfällighetsförening är preliminär och har ändrats sedan HSB brf Antilopen i Trollhättan tillkom. Beräknas bli definitiv under 2026.

## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll            |
|-------------------|-----------------|
| Joachim Flodin    | Ordförande      |
| Thomas Halsius    | Vice ordförande |
| Nidas Bohlin      | Sekreterare     |
| Helén Örnberg     | Ledamot         |
| Christina Pihel   | Ledamot         |
| Christin Slättmyr | HSB-ledamot     |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christina Pihel och Joachim Flodin.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joachim Flodin och Nidas Bohlin.

Revisorer har varit Ola Wesley vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Anna Thimén (sammankallande), och Kent Gummesson, valda av föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 35 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 den 2023-02-06.

### Ekonomi:

En höjning med 6 % på årsavgiften gjordes senast 2026-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årssavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning. Elförbrukning laddstolpar betalas separat till Wattif. Tillfaller Savannens samfällighetsförening. Moms tillkommer på dessa avgifter.

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 689 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 66 983 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med 438 533 kr.

Styrelsen för Savannens samfällighetsförening har beslutat om budget för 2026 om totalt 700 100 kr. Föreningens del är 45 %.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2036.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                     |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023  | Radonmätning med godkänt resultat. Obligatorisk ventilationskontroll med godkänt resultat. |
| 2025  | Inoljning av träfasader på balkonger. 5-årsbesikning.                                      |

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

| Årtal | Åtgärd                             |
|-------|------------------------------------|
| 2029  | Obligatorisk ventilationskontroll. |

## Medlemsinformation

Under året har 10 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 st och under året har det tillkommit 13 st och avgått 12 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 251    | 309    | 374    | 232    | 260    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 914  | 9 429  | 9 843  | 10 144 | 10 294 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 10 166 | 10 752 | 10 918 | 11 252 | 11 419 |
| Räntekänslighet, %                     | 10     | 11     | 15     | 18     | 19     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 173    | 155    | 152    | 147    | 131    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 990    | 953    | 872    | 728    | 702    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 89     | 72     | 74     | 74     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 966    | 943    | 914    | 742    | 718    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 551  | 6 341  | 5 849  | 4 896  | 4 735  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 144 | -1 749 | -1 395 | -2 313 | -2 127 |
| Soliditet, %                           | 75     | 74     | 73     | 73     | 73     |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att avskrivningarna inte täcks av årsavgifterna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 682 723 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 251 kr/m<sup>2</sup>.

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

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 158 204 000                | 0                                                                      | 0                         | 158 204 000                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 31 141 000                 | 0                                                                      | 0                         | 31 141 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 2 296 788                  | 0                                                                      | 621 625                   | 2 918 413                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>191 641 788</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>621 625</b>            | <b>192 263 413</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -7 804 293                 | -1 749 218                                                             | -621 625                  | -10 175 136                |
| Årets resultat, kr                    | -1 749 218                 | 1 749 218                                                              | -2 144 182                | -2 144 182                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-9 553 511</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 765 807</b>         | <b>-12 319 318</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>182 088 277</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-2 144 182</b>         | <b>179 944 095</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 671 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 375 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 | -9 553 511         |
| Årets resultat, kr                                  | -2 144 182         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -671 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 49 375             |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-12 319 318</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>-12 319 318</b> |

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

### Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -2 765 807.

| Resultaträkning                                  |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 6 550 507                | 6 341 131                |
| Ersättning från försäkringsbolag                 |       | 4 588                    | 56 664                   |
| Summa Rörelseintäkter                            |       | 6 555 095                | 6 397 795                |
| Rörelsekostnader                                 |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | Not 3 | -3 224 050               | -2 751 593               |
| Övriga externa kostnader                         | Not 4 | -86 055                  | -74 316                  |
| Personalkostnader                                | Not 5 | -82 980                  | -81 480                  |
| Avskrivningar på byggnader                       |       | -3 844 418               | -3 844 418               |
| Summa Rörelsekostnader                           |       | -7 237 503               | -6 751 807               |
| Rörelseresultat                                  |       | -682 408                 | -354 012                 |
| Finansiella poster                               |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 25 283                   | 48 018                   |
| Räntekostnader för långfristiga skulder          |       | -1 487 057               | -1 443 224               |
| Summa Finansiella poster                         |       | -1 461 774               | -1 395 206               |
| Resultat efter finansiella poster                |       | -2 144 182               | -1 749 218               |
| Resultat före skatt                              |       | -2 144 182               | -1 749 218               |
| Årets resultat                                   |       | -2 144 182               | -1 749 218               |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                               |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                               |
| Byggnader och mark                             | Not 7 | 239 327 930243 172 348        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>239 327 930243 172 348</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                               |
| Andel HSB NG                                   |       | 500500                        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500500</b>                 |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>239 328 430243 172 848</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |                               |
|----------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                               |
| Kundfordringar                               |       | 360-1                         |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8 | 1 701 3602 739 384            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |       | 251 833172 637                |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |       | <b>1 953 5532 912 021</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |       |                               |
| Kortfristig placering HSB NG 3 månader       |       | 0800 000                      |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |       | <b>0800 000</b>               |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |       | <b>1 953 5533 712 021</b>     |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |       | <b>241 281 983246 884 869</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 189 345 000        | 189 345 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 918 413          | 2 296 788          |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i>             |        | <b>192 263 413</b> | <b>191 641 788</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -10 175 136        | -7 804 293         |
| Årets resultat                               |        | -2 144 182         | -1 749 218         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>                |        | <b>-12 319 319</b> | <b>-9 553 511</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>                    |        | <b>179 944 094</b> | <b>182 088 277</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Fastighetslån långfristiga                   | Not 9  | 40 887 600         | 41 546 000         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>            |        | <b>40 887 600</b>  | <b>41 546 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      |        | 19 579 400         | 22 408 600         |
| Leverantörsskulder                           |        | 215                | 16 008             |
| Skatteskulder                                |        | 77 110             | 71 460             |
| Avtalsplacerade betalningar                  |        | 10 481             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 10 | 783 083            | 754 524            |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>            |        | <b>20 450 289</b>  | <b>23 250 592</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                         |        | <b>61 337 889</b>  | <b>64 796 592</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        |        | <b>241 281 983</b> | <b>246 884 869</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -682 408                 | -354 012                 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 3 844 418                | 3 844 418                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>3 844 418</b>         | <b>3 844 418</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 25 283                   | 48 018                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 526 076               | -1 444 031               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 661 217</b>         | <b>2 094 393</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -46 410                  | -20 063                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 67 916                   | -43 254                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>21 506</b>            | <b>-63 317</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 682 723</b>         | <b>2 031 076</b>         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -3 487 600               | -987 600                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-3 487 600</b>        | <b>-987 600</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 804 877</b>        | <b>1 043 476</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 290 972</b>         | <b>2 247 497</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 486 095</b>         | <b>3 290 972</b>         |



**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.

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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Uppskjuten skatt**

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Zebran 13 i Trollhättan genom förvärv av aktierna i Nordvästra Zebran Mark 2 AB 2018-05-09 och sedan förvärvat fastigheten från Nordvästra Zebran Mark 2 AB 2018-05-10 och erhållig lagfart 2018-06-04. Genom detta har föreningen fått en uppskjuten skatteskuld på 2 366 976 kr som, mot bakgrund av föreningens verksamhet värderats till 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 5 051 076                | 4 810 428                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 624 574                  | 644 633                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 211 404                  | 211 404                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 638 400                  | 638 400                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 26 653                   | 37 266                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>6 552 107</b>         | <b>6 342 131</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -1 600                   | -1 000                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-1 600</b>            | <b>-1 000</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>6 550 507</b>         | <b>6 341 131</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -1 314 412               | -1 077 406               |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -9 786                   | -8 295                   |
|       | Reparationer                         | -217 866                 | -213 419                 |
|       | Planerat underhåll                   | -49 375                  | 0                        |
|       | El                                   | -496 142                 | -452 821                 |
|       | Uppvärmning                          | -392 659                 | -368 598                 |
|       | Vatten                               | -284 798                 | -228 315                 |
|       | Sophämtning                          | -132 164                 | -92 033                  |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -78 183                  | -67 691                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -207 284                 | -207 285                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -41 380                  | -35 730                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-3 224 050</b>        | <b>-2 751 593</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Administrationskostnader              | -15                      | -54                      |
|       | Extern revision                       | -14 325                  | -13 500                  |
|       | Konsultkostnader                      | -5 986                   | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                       | -41 604                  | -40 533                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -23 105                  | -17 854                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -1 020                   | -2 375                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-86 055</b>           | <b>-74 316</b>           |

| Not 5 | Personalkostnader                                             | 2025-01-01     | 2024-01-01     |
|-------|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       |                                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                 | 0              | 0              |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                |                |
|       | Arvode styrelse                                               | -58 500        | -58 500        |
|       | Revisionsarvode                                               | -3 500         | -3 500         |
|       | Sociala avgifter                                              | -19 480        | -19 480        |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -1 500         | 0              |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-82 980</b> | <b>-81 480</b> |
| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2025-01-01     | 2024-01-01     |
|       |                                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                |                |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 2 295          | 1 803          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 21 097         | 41 935         |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 892          | 4 281          |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>25 283</b>  | <b>48 018</b>  |

| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 242 550 000        | 242 550 000        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 16 000 000         | 16 000 000         |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>258 550 000</b> | <b>258 550 000</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -15 377 652        | -11 533 234        |
|       | Årets avskrivningar                          | -3 844 418         | -3 844 418         |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-19 222 070</b> | <b>-15 377 652</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>239 327 930</b> | <b>243 172 348</b> |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 124 000 000        | 125 000 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 4 108 000          | 3 573 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 19 000 000         | 24 600 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 30 000             | 0                  |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>147 138 000</b> | <b>153 173 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                         | 69 205 000         | 69 205 000         |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>69 205 000</b>  | <b>69 205 000</b>  |
| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                     |                    |                    |
|       | Avräkningskonto HSB                          | 1 486 095          | 2 490 972          |
|       | Övriga fordringar                            | 215 265            | 248 412            |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>               | <b>1 701 360</b>   | <b>2 739 384</b>   |

| Not 9 | 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 | 2,63%            | 2026-09-25        | 18 921 000        | 329 200                     |
| Swedbank Hypotek AB | 4,35%            | 2027-09-24        | 20 423 000        | 329 200                     |
| Swedbank Hypotek AB | 1,31%            | 2028-09-25        | 21 123 000        | 329 200                     |
|                     |                  |                   | <b>60 467 000</b> | <b>987 600</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 40 887 600 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 658 400    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 18 921 000 |
| Kortfristig del                                           | 19 579 400 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 987 600    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 3 950 400  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,75%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 561 602        | 527 693        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 13 856         | 52 875         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 207 625        | 173 956        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>783 083</b> | <b>754 524</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 den 20 - 4 - 2026.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Trollhättan, org.nr. 769634-9245

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 Gasellen i Trollhättan för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 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

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Wesley  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Joachim Flodin**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:22:05



**Thomas Halsius**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:13:26



**Helén Örnberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:47:25



**Christina Pihel**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:21:39



**Christin Slättmyr**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:43:11



**Nidas Bohlin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:26:32



**Ola Wesley**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:17:21



**Fiola Rexhepi**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:48:29



## Revisionsberättelse 2025

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

**Ola Wesley**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:13:54



**Fiola Rexhepi**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:48:12



# 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.