



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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
Krubban 3	Trollhättans Kommun	10 år	2030-01-01	1968
Spiltan 3	Trollhättans Kommun	10 år	2030-01-01	1968
Stigbygeln 3	Trollhättans Kommun	10 år	2030-01-01	1968
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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21726
76	garageplatser	760
239	p-platser	0
Totalt 635 objekt		22486

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 1 rok, 119 st 2 rok, 75 st 2.5 rok, 73 st 3 rok, 6 st 4 rok.

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.

På fastigheten finns 6 st bostadshus i 3 st våningar med 42 st trappuppgångar. I föreningen finns också 1 övernattningsrum och 28 hyresförråd. Av föreningens 239 p-platser är 171 utan el och 69 med el. Föreningen har också 6 p-platser för elbilsaddning.

Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-20 med anledning av stadgebyte. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-10-09.

Föreningen vill göra möjligt för medlemmar att på något sätt (pallkragar) pröva på att odla grönsaker eller växter.

Föreningen har de senaste åren genomfört mycket arbeten på fastigheterna och nu vill föreningen satsa mer på medlemmarna med olika evenemang och aktiviteter, vilket förhoppningsvis skall ge en bättre gemenskap och tryggare boende.

Höjningen av årsavgiften 1 januari 2024 beror på höjda kommunala avgifter såsom vatten, fjärrvärme och elnät.

Styrelsen arbetar målmedvetet och långsiktigt med ekonomin för att se till att föreningens fastigheter och ytor hålls i ett så bra skick som möjligt och att årsavgifterna hålls på en rimlig nivå.

Styrelsen har beslutat att avveckla inre fond vilket innebär att inga nya avsättningar till inre fonden sker from 1 januari 2024.

Ekonomi:

En höjning med 2 % på årsavgiften gjordes 2024-01-01.

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

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

Föreningen är momspliktig.

Föreningen tillämpar K3 redovisning.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 1 892 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 800 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 1 397 712 kr.

Aktiviteter:

Under året har det anordnats en resa till Ullared, grillfest samt adventsfika vilket var uppskattat av medlemmarna. *M*

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987-1989	Byte av fönster.
2002-2006	Stamreovering samt nya badrum. Installerade postboxar.
2008	Byggede 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.
2010	Flyttade ner expansionskärl från vindarna till undercentralerna i källarna.
2011	Byte av alla entrédörrar. Byte av låssystem.
2011	Byte av alla lås till lägenhetsdörrar, entrédörrar samt vissa dörrar i källarna.
2011	Byte av 84 dörrar i källare.
2011	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.
2012	Dränerade bakom C-huset. Hovslagaregatan 11-23. Installerade pumpbrunn gavel Hovslagaregatan 11.
2013	Byte av tak samt nya fläktar på A-huset. Hovslagaregatan 32-52. Installerade pumpbrunn i sänkan vid gavel Torparegatan 22.
2014	Byte av termostater, stamventiler på alla radiatorer och fjärrvärmestyrning A-hus. Installation av temperaturgivare i 25% av lägenheterna i A-huset. Byte av radiator och 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 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 laddstolpar. Byte av 16 källardörrar. Nya fönster i A- och B-husen. Besiktigade alla tak.
2022	Byte av fönster på A- och B-husen. Börja byta fasadskivor på A-huset. Lade på ny jord i alla rabatter A-, D- och F-husen.
2023	Byte av fönster på C-, D-, E- och F-husen. Byte av fasadskivor på alla hus. Bytt ut bommar vid infart till Hg 10, Hg 11 och Hg 52. Nya dörrar i bastun. Byte av alla lysrör till LED. Hamla 4 stora lönnar vid E- och - husen. Tog ner 18 träd mellan E-och F-husen. Byte av alla lampor till LED på garage vid Hg.52. (25 st.). Lagt på ny jord i rabatter vid B-, C- och E-husen samt tagit bort nävorna. Byte av 20 källardörrar. Skyddsrumsåtgärder. Byte av 2 torkskåp A-hus.

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

Årtal	Ändamål
2024	Slutföra fönster och fasadbytet. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Ny strid sand i alla lekplatser. 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. Byta av batterier till Aptus (backup system). Målning av 11 trapphus. Solcellsinstallation som eventuellt kan betjäna A- och B-huset. Relining A-hus. Ta bort handdukstorkarna och ev. ersätta med elektriska handdukstorkar.
2025	Takbyte F- och E-hus om allt går som planerat, annars bara på F-hus. Solcellsinstallation som kan betjäna F- och E-husen. Målning av 11 trapphus.
2026	Målning 11 trapphus. Relining B-hus.
2027	Målning 9 trapphus. Målning källargångar.
2028	Takbyte D-hus.
2029	Takbyte B-hus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 361 och under året har det tillkommit 23 och avgått 24 medlemmar.


Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 360. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. 

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).


Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 717 100	0	0	1 717 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 344 264	0	933 018	11 277 282
S:a bundet eget kapital, kr	12 061 364	0	933 018	12 994 382
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	330 277	5 662 855	-933 018	5 060 114
Årets resultat, kr	5 662 855	-5 662 855	5 572 934	5 572 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 993 132	0	4 639 916	10 633 048
S:a eget kapital, kr	18 054 496	0	5 572 934	23 627 430

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 873 000 kr samt ianspråktagande skett med 939 982 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	5 993 132
Årets resultat, kr	5 572 934
Reservation till underhållsfond, kr	-1 873 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	939 982
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 633 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 633 048

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 4 639 916. 

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	20 070 238	19 016 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 635	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		20 083 873	19 016 537
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 513 082	-9 229 766
Underhåll enligt plan	Not 5	-939 982	-419 114
Övriga externa kostnader	Not 6	-824 797	-809 670
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-720 200	-607 588
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-779 510	-1 317 841
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-12 777 572	-12 383 978
RÖRELSERESULTAT		7 306 301	6 632 559
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		238 971	42 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 972 337	-1 012 069
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 733 366	-969 704
ÅRETS RESULTAT		5 572 934	5 662 855

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		5 572 934	5 662 855
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 873 000	-4 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		939 982	419 114
Överföring till balanserat resultat		4 639 916	2 081 969

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	32 682 540	33 456 620
Inventarier och installationer	Not 10	48 870	54 300
Pågående nyanläggningar	Not 11	36 826 351	17 734 621
Summa materiella anläggningstillgångar		69 557 761	51 245 541

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**69 558 261 51 246 041****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		32 214	28 112
Kundfordringar		150	263
Avräkningskonto HSB		30 634 871	36 461 491
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	13 415	26 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	633 479	580 860
Summa kortfristiga fordringar		31 314 129	37 097 313

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	10 000 000

Summa omsättningstillgångar**31 314 129 47 097 313****SUMMA TILLGÅNGAR****100 872 390 98 343 354**

m

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 717 100

1 717 100

Fond för yttre underhåll

11 277 282

10 344 264

Summa bundet eget kapital

12 994 382

12 061 364

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 060 114

330 277

Årets resultat

5 572 934

5 662 855

Summa fritt eget kapital

10 633 049

5 993 132

Summa eget kapital**23 627 431****18 054 497****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

47 476 120

61 838 132

Summa långfristiga skulder

47 476 120

61 838 132

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14 549 504

3 316 864

Medlemmarnas inre fond

Not 17

2 343 324

2 297 278

Leverantörsskulder

0

59 051

Aktuell skatteskuld

Not 18

84 840

60 410

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

10 247 271

10 238 306

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 543 899

2 478 816

Summa kortfristiga skulder

29 768 839

18 450 726

Summa skulder**77 244 959****80 288 858****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****100 872 390****98 343 354**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	7 306 301	6 632 559
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	779 510	1 317 841
	<u>8 085 811</u>	<u>7 950 400</u>
Erhållen ränta	238 971	42 365
Erlagd ränta	-1 972 337	-1 012 069
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>6 352 444</u>	<u>6 980 696</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 436	23 852
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	85 473	10 531 954
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>6 394 482</u>	<u>17 536 502</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-19 091 730	-17 734 621
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-54 300
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-19 091 730</u>	<u>-17 788 921</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 129 372	31 672 702
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 129 372</u>	<u>31 672 702</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-15 826 620	31 420 283
Likvida medel vid årets början	46 461 491	15 041 208
Likvida medel vid årets slut	30 634 871	46 461 491
	<u>-15 826 620</u>	<u>31 420 283</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10, 15, 25, 30, 40, 50 och 120 år.
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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


Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15 615 327 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. 

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	18 221 880	17 100 546
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-16 584
Hysesintäkt garage och bilplatser	726 522	728 275
Hysesintäkt övrigt	61 877	73 207
Årsavgift el	598 650	590 404
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	764 160	783 360
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	20 587	211
Avsatt till inre fond	-350 288	-350 288
Övriga intäkter i verksamheten	7 155	9 750
Intäkt andrahandsupplåtelse	16 250	2 604
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 445	95 053
	20 070 238	19 016 537

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Återbäring Länsförsäkringar	13 635	0
	13 635	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-342 656	-332 709
El	-866 215	-807 332
Uppvärmning	-2 440 425	-2 401 307
Tomträttsavgäld	-433 592	-433 592
Vatten	-1 380 722	-1 263 915
Renhållning	-375 041	-362 076
TV, bredband, iptelefoni	-879 790	-893 764
Serviceavtal	-355 894	-283 355
Förvaltningskostnader	-1 712 257	-1 679 447
Försäkringar	-194 926	-180 487
Fastighetsskatt	-456 190	-456 190
Övriga driftskostnader	-75 374	-135 593
	-9 513 082	-9 229 766

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-939 982	-419 114
	-939 982	-419 114

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-30 000	-26 000
Övriga förvaltningskostnader	-469 205	-442 536
Föreningsverksamhet	-13 794	-12 703
Konsulter	-142 876	-178 099
Medlemsavgifter HSB	-142 608	-136 983
Stämma och styrelse	-26 314	-9 576
Kundförluster m m	0	-3 773
	-824 797	-809 670

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-370 210	-336 966
Vicevärdsarvode	-180 833	-140 000
Övriga arvoden	-14 175	-16 844
Övriga personalkostnader	-32 485	-12 530
Revisionsarvode	-15 500	-15 500
Sociala avgifter	-104 554	-85 748
Utbildning	-2 443	0
	-720 200	-607 588

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-774 080	-1 317 841
Installationer och inventarier	-5 430	0
	-779 510	-1 317 841

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 391 161	72 391 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 391 161	72 391 161

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-38 934 541	-37 616 700
Årets avskrivningar byggnader	-774 080	-1 317 841
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 708 621	-38 934 541

Utgående redovisat värde	32 682 540	33 456 620
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	32 682 540	33 456 620
-----------------------------	------------	------------

Fastighetsbeteckning: Stigbygeln 3 och 4, Spiltan 3 och Krubban 4. Samtliga med tomträtt.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	113 000 000	33 000 000	146 000 000	146 000 000
Lokaler	1968	1 272 000	547 000	1 819 000	1 819 000
		114 272 000	33 547 000	147 819 000	147 819 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 800 000	56 250 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	66 800 000	56 250 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	54 300	0
Årets investeringar	0	54 300
Utgående anskaffningsvärden	54 300	54 300

Årets avskrivningar	-5 430	0
Utgående avskrivningar	-5 430	0

Utgående redovisat värde	48 870	54 300
---------------------------------	---------------	---------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	17 734 621	0
Årets Investering	19 091 730	17 734 621
Utgående värde pågående nyanläggningar	36 826 351	17 734 621

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och fasadbyte. Planeras vara klart under 2024.
Beräknad utgift är 38 500 000 kr. Beräknad nyttjandeperiod 40 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 415	26 587
	13 415	26 587

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	633 479	580 860
	633 479	580 860

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,10%	2023-11-12	0	10 000 000
			0	10 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,03%	2026-09-25	3 111 819	141 000
Swedbank Hypotek AB	5,63%	2024-03-28	187 500	143 500
Swedbank Hypotek AB	2,72%	2025-11-25	4 500 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2027-08-25	3 749 986	272 728
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2027-08-25	3 886 350	272 728
Swedbank Hypotek AB	4,08%	2031-06-18	3 954 532	272 728
Swedbank Hypotek AB	1,57%	2030-06-19	2 160 000	320 000
Swedbank Hypotek AB	1,65%	2031-06-18	2 628 171	220 000
Swedbank Hypotek AB	1,93%	2029-05-25	1 095 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2028-09-25	675 000	135 000
Swedbank Hypotek AB	2,53%	2028-09-25	2 750 000	110 000
Swedbank Hypotek AB	3,53%	2032-05-25	11 727 270	218 184
Swedbank Hypotek AB	3,30%	2024-05-24	11 781 816	218 184
Swedbank Hypotek AB	3,83%	2030-06-19	9 818 180	181 820
			62 025 624	2 985 872

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **47 476 120**

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 985 872

Lån som ska konverteras inom ett år 11 563 632

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 549 504**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,10%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 11 369 488

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 47 626 264

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 24 919 493

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	2 297 278	2 207 438
Avsättning	350 288	350 288
Uttag	-304 242	-260 448
	2 343 324	2 297 278

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	84 840	60 410
	84 840	60 410

2023-12-31 2022-12-31

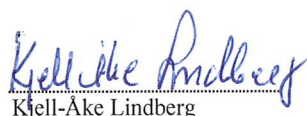
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	5 949	0
Arbetsgivaravgifter	3 262	0
Övriga kortfristiga skulder	10 238 060	10 238 306
	10 247 271	10 238 306

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	134 249	198 493
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 670 753	1 668 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	738 898	611 357
	2 543 899	2 478 816

Trollhättan 2024 - 03-27



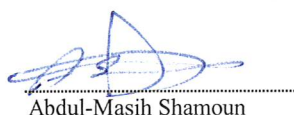
Kjell-Åke Lindberg



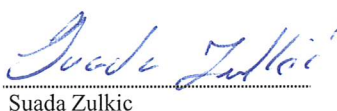
Christer Fransson



Anne Andersen



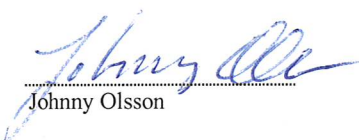
Abdul-Masih Shamoun



Suada Zulkic



Daniel Klobucarevic Rasmussen



Johnny Olsson



Kristina Holmström

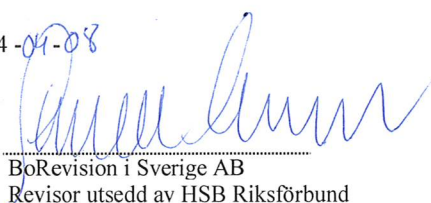


Stefan Björkenstam

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 01-08



Revisor vald av föreningsstämman
Monica Boman



BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stigbygeln i Trollhättan för räkenskapsåret 2023. 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 2023 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 från BoRevision 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 Stigbygel i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den 8/4 2024


.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Monica Boman
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.