



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trastsångaren i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trastsångaren i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1324 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

| Fastighet                    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------------|---------------|----------------------|
| Trollhättan Ärtsångaren *4   | 1964-09-02    | 1966                 |
| Trollhättan Trastsångaren *1 | 1964-09-02    | 1966                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 184               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13 962                   |
| 165               | förråd                                | 670                      |
| 54                | garage                                | 782                      |
| 160               | p-platser                             | 2 000                    |
| Totalt 563 objekt |                                       | 17 414                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 92 st 2 rok, 116 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Föreningens fastigheter Trastsångaren 1 och Ärtsångaren 4 är belägna på adresserna Halvors väg 107-163 och 112-144 i Trollhättan. På fastigheten finns 12 st bostadshus i 2 st våningar med 46 st trappuppgångar.

I föreningen finns även 1 st föreningslokal med kök 75 m<sup>2</sup>, 1 st vicevärdsexpedition 11 m<sup>2</sup>, 1 st gym 18 m<sup>2</sup>, 1 st gästrum 20 m<sup>2</sup> samt 11 st gästparkeringar.

## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll            |
|--------------------|-----------------|
| Riitta André       | Ordförande      |
| Marcus Ankar       | Vice ordförande |
| Margareta Andersen | Ledamot         |
| Roger Larsen       | Ledamot         |
| Arne Lundqvist     | Ledamot         |
| Andreas Liberg     | Ledamot         |
| Eva Heikkinen      | HSB-Ledamot     |
| Ann-Marie Eriksson | Suppleant       |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Andersen, Roger Larsen, Andreas Liberg och Ann-Marie Eriksson.

Firman tecknas två i förening av Arne Lundqvist, Riitta André och Marcus Ankar.

Revisorer har varit Tobias Andersson med Jelena Djuretic som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Åke Ljung (sammankallande) och Sara Settergren, valda av föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08. På stämman deltog 33 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Installation av 63 st laddboxar för elbilsladdning är färdigställt och igång. Bidrag 50 % ansökt, ej utbetalat ännu. Pågående arbete så länge. Avskrivningstid 10 år from 2025-01-01.

Pågående arbete med dränering och dagvattenseparering samt återställning av ytor av hus A och B. Färdigställs under 2025.

Installation av nya varmvattenmätare har gjorts under året till en kostnad av 327 765 kr. Avskrivningstid 10 år from 2025-01-01.

Under året har föreningen övergått från att debitera årsavgifterna el- och varmvattenförbrukning kvartalsvis till månadsvis på avierna.

Föreningen har övergått från K2 till K3 regelverket from 2024-01-01.

## Ekonomi:

Styrelsen beslutade om en höjning på 10 % på årsavgiften från och med 2025-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av årsavgifterna el- och varmvattenförbrukning. Moms tillkommer på dessa avgifter.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget 2025.

Efter en avsättning till yttre fond med 1 009 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fond med 343 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 1 811 988 kr.

**Avtal:**

HSB NG: Administrativ- och Tekniskförvaltning

HSB NG: Uppdatering av underhållsplan

Söderberg & Partners: Fastighetsförsäkring

SESO Städservice: Lokalvård

Vattenfall: Leverans av el

Tele2: Kabel-TV

Sappa: Fibernät

Brunata: El- och Varmvattenavläsning

Lorentzons Styr AB: Serviceavtal för värme och ventilation

Kyl och Tvättservice THN: Serviceavtal för tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp

**Aktiviteter:**

Boulemästerskap, Boulekvällar, Vinprovning, Trav, Akvarellmålning, Promenader, Sittgympa, Pub- och Spelkväll, Quizz-kväll, Luciakaffe, och Städdag med korvgrillning.

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

| Årtal | Åtgärd                                                            |
|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 1993  | Omläggning tak                                                    |
| 1994  | Stambyte                                                          |
| 2004  | Garagerenovering                                                  |
| 2008  | Garagerenovering                                                  |
| 2014  | Tilläggsisolering av vindar                                       |
| 2016  | Cykelgarage                                                       |
| 2022  | Installation av temperaturgivare                                  |
| 2023  | Lagning av balkongnosar, Översyn av skyddsrum, Byte av avloppsrör |
| 2024  | Byte av avloppsrör. Separering dagvatten och spillvatten.         |
| 2024  | Installation av 63 st elbilsaddboxar.                             |

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

| Årtal     | Åtgärd                                                    |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 2025      | Översyn betongtrappor                                     |
| 2025-2027 | Byte av avloppsrör. Separering dagvatten och spillvatten. |
| 2027      | Översyn av fibercementskivor och takdetaljer              |
| 2028      | Översyn källarutrymmen                                    |
| 2028      | Fönsterbyte                                               |
| 2029      | Fönsterbyte                                               |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 st och under året har det tillkommit 20 st och avgått 22 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 231 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 244    | 242   | 279   | 275   | 260   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 0      | 0     | 0     | 78    | 135   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 0      | 0     | 0     | 78    | 135   |
| Räntekänslighet, %                     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 189    | 171   | 155   | 157   | 157   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 666    | 633   | 624   | 619   | 611   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92     | 92    | 93    | 93    | 93    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 648    | 650   | 634   | 629   | 658   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 10 066 | 9 587 | 9 350 | 9 277 | 9 190 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 3 274  | 2 480 | 3 004 | 2 194 | 2 323 |
| Soliditet, %                           | 93     | 90    | 90    | 83    | 78    |

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<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               | 1 504 440                  | 0                                                                      | 0                         | 1 504 440                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 12 276 152                 | 0                                                                      | 1 137 305                 | 13 413 457                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>13 780 592</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 137 305</b>          | <b>14 917 897</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 788 917                  | 2 479 688                                                              | -1 137 305                | 6 131 300                  |
| Årets resultat, kr                    | 2 479 688                  | -2 479 688                                                             | 3 273 780                 | 3 273 780                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>7 268 605</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>2 136 475</b>          | <b>9 405 080</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>21 049 197</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>3 273 780</b>          | <b>24 322 977</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 362 695 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 7 268 605        |
| Årets resultat, kr                                  | 3 273 780        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 500 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 362 695          |
| <b>Summa till föreningsstämman förfogande, kr</b>   | <b>9 405 080</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>9 405 080</b> |

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

### Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 2 136 475.

| RESULTATRÄKNING                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 |                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 |                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
|                                                  |                          |                   |                          |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |                          |                   |                          |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2                    | 10 066 035        |                          | 9 564 063         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3                    | 7 987             |                          | 23 135            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                     |                          | <b>10 074 022</b> |                          | <b>9 587 198</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |                          |                   |                          |                   |
| Driftskostnader                                  | Not 4                    | -6 486 839        |                          | -5 981 446        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5                    | -145 294          |                          | -143 960          |
| Personalkostnader                                | Not 6                    | -151 655          |                          | -193 621          |
| Avskrivning byggnad                              |                          | -188 871          |                          | -968 250          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                    |                          | <b>-6 972 659</b> |                          | <b>-7 287 276</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |                          | <b>3 101 363</b>  |                          | <b>2 299 922</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                        |                          |                   |                          |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7                    | 172 417           |                          | 179 767           |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |                          | <b>172 417</b>    |                          | <b>179 767</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |                          | <b>3 273 780</b>  |                          | <b>2 479 688</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |                          | <b>3 273 780</b>  |                          | <b>2 479 688</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                            |                          | <b>3 273 780</b>  |                          | <b>2 479 688</b>  |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                   |                  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                   |                  |
| Byggnader och mark                                       | Not 8 | 4 842 264         | 4 703 370        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 7 513 931         | 1 617 479        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>12 356 195</b> | <b>6 320 849</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |       |                   |                  |
| Andel i HSB Norra Götaland                               |       | 500               | 500              |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |       | <b>500</b>        | <b>500</b>       |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>12 356 695</b> | <b>6 321 349</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 3 485             | 5 366             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 9 474 906         | 9 720 918         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 247 538           | 280 819           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>9 725 929</b>  | <b>10 007 104</b> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Kortfristig placering HSB Norra Götaland     |        | 2 000 000         | 5 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>2 000 000</b>  | <b>5 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Länsförsäkringar likvidkonto                 |        | 2 175 112         | 2 138 963         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>2 175 112</b>  | <b>2 138 963</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>13 901 041</b> | <b>17 146 067</b> |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>26 257 736</b> | <b>23 467 416</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  |  | 1 504 440         | 1 504 440         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 13 413 457        | 12 276 152        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>14 917 897</b> | <b>13 780 592</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                   |                   |
| Balanserat resultat              |  | 6 131 300         | 4 788 917         |
| Årets resultat                   |  | 3 273 780         | 2 479 688         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>9 405 079</b>  | <b>7 268 605</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>24 322 976</b> | <b>21 049 197</b> |

Skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 858            | 335 665          |
| Skatteskulder                                |        | 34 756           | 28 699           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 11 | 583 765          | 668 200          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 1 314 380        | 1 385 654        |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>            |        | <b>1 934 759</b> | <b>2 418 219</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                         |        | <b>1 934 759</b> | <b>2 418 219</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b> |  | <b>26 257 736</b> | <b>23 467 416</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 3 101 363                | 2 299 922                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 188 871                  | 968 250                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | 188 871                  | 968 250                  |
| Erhållen ränta                                                                      | 172 417                  | 179 767                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 462 651</b>         | <b>3 447 938</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -98 409                  | -132 378                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -483 460                 | 325 535                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-581 868</b>          | <b>193 157</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 880 782</b>         | <b>3 641 095</b>         |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -6 224 217               | -1 617 479               |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-6 224 217</b>        | <b>-1 617 479</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-3 343 435</b>        | <b>2 023 616</b>         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 16 833 724               | 14 810 108               |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 13 490 290               | 16 833 724               |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergång till regelverket K3 har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

**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:

20-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

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

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

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

**Beskattnings**

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

8 506 004 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 8 619 252                | 8 208 876                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 675 395                  | 623 831                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 554 450                  | 554 700                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 8 874                    | 0                        |
|       | Hyror övrigt                             | 199 450                  | 198 800                  |
|       | Övriga primära intäkter                  | 24 939                   | 7 056                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>10 082 360</b>        | <b>9 593 263</b>         |
|       | Hyresbortfall                            | -16 325                  | -29 200                  |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-16 325</b>           | <b>-29 200</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>10 066 035</b>        | <b>9 564 063</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>            |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                  | 7 987                    | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                | 0                        | 23 135                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>      | <b>7 987</b>             | <b>23 135</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                   |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och lokalsvård         | -1 603 838               | -1 475 875               |
|       | Snö och halk-bekämpning                  | -56 461                  | -86 501                  |
|       | Reparationer                             | -294 183                 | -792 665                 |
|       | Planerat underhåll                       | -362 695                 | -127 032                 |
|       | El                                       | -756 395                 | -515 151                 |
|       | Uppvärmning                              | -1 488 336               | -1 453 255               |
|       | Vatten                                   | -697 712                 | -552 145                 |
|       | Sophämtning                              | -129 011                 | -129 317                 |
|       | Fastighetsförsäkring                     | -119 636                 | -111 288                 |
|       | Kabel-TV och bredband                    | -316 741                 | -101 596                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift     | -316 380                 | -308 836                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader              | -345 452                 | -327 785                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>             | <b>-6 486 839</b>        | <b>-5 981 446</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                                      | -1 411                   | -464                     |
|       | Extern revision                                               | -21 500                  | -18 125                  |
|       | Medlemsavgifter                                               | -87 888                  | -83 992                  |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -7 760                   | -28 440                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -26 735                  | -12 938                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-145 294</b>          | <b>-143 960</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                               | -98 000                  | -95 000                  |
|       | Revisionsarvode                                               | -4 500                   | -4 500                   |
|       | Övriga arvoden                                                | -27 498                  | -55 206                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | 0                        | -67                      |
|       | Sociala avgifter                                              | -20 157                  | -31 348                  |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -1 500                   | -7 500                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-151 655</b>          | <b>-193 621</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 10 427                   | 10 208                   |
|       | Ränteintäkter bundna placeringar                              | 161 116                  | 158 498                  |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 874                      | 11 061                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>172 417</b>           | <b>179 767</b>           |

| Not 8  | Byggnader och mark                                                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                       |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                         | 30 382 280         | 30 382 280         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                              | 819 620            | 819 620            |
|        | Årets investeringar                                                          | 327 765            | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                 | <b>31 529 665</b>  | <b>31 201 900</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                            |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                       | -26 498 530        | -25 530 280        |
|        | Årets avskrivningar                                                          | -188 871           | -968 250           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                      | <b>-26 687 401</b> | <b>-26 498 530</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                              | <b>4 842 264</b>   | <b>4 703 370</b>   |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                        | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                            | 103 000 000        | 103 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                             | 979 000            | 979 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                               | 33 000 000         | 33 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                                | 667 000            | 667 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                                 | <b>137 646 000</b> | <b>137 646 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                                    | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                         | 31 504 000         | 31 504 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                          | -31 504 000        | -26 859 000        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                                    | <b>0</b>           | <b>4 645 000</b>   |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar                     | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>              |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                         | 1 617 479          | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                          | 5 896 452          | 1 617 479          |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>        | <b>7 513 931</b>   | <b>1 617 479</b>   |
|        | Pågående nyanläggning är dränering hus A-B och installation 63 st laddboxar. |                    |                    |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                                     |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                          | 9 315 178          | 9 694 762          |
|        | Övriga fordringar                                                            | 159 728            | 26 157             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                               | <b>9 474 906</b>   | <b>9 720 918</b>   |
| Not 11 | Övriga kortfristiga skulder                                                  | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga skulder</i>                                                        |                    |                    |
|        | Inre fond                                                                    | 583 665            | 664 184            |
|        | Avtalsplacerade inbetalningar                                                | 100                | 4 016              |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                                                  | <b>583 765</b>     | <b>668 200</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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trastsångaren i Trollhättan, org.nr. 763000-1324

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trastsångaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trastsångaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jelena Djuretic  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Trastsångaren i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RIITTA ANDRÉ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:43:24



**MARCUS ANKAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:38:18



**ARNE LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:20:36



**EVA HEIKKINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:30:56



**ROGER LARSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:48:14



**MARGARETA ANDERSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:34:35



**ANDREAS LIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:38:52



**JELENA DJURETIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:09:22



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 09:35:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Trastsångaren i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JELENA DJURETIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:12:36



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 09:35:20



HSB – där möjligheterna bor

# 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.