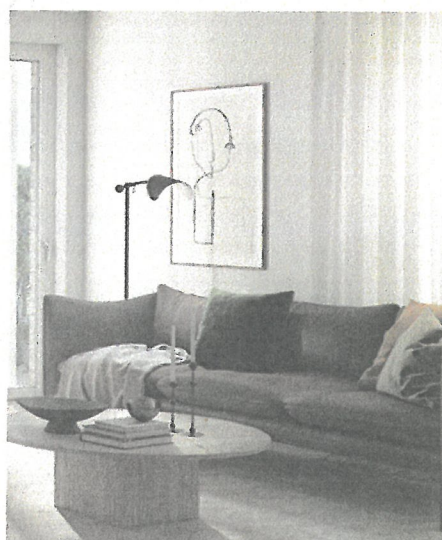




BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 293 kr/kvm	 Investeringsbehov 288 kr/kvm	 Skuldsättning 3 409 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 71 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattsskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 699 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trötemyr i Lysekil

MEDLEM I HSB



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 förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa

intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



HSB - där möjligheterna bor

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Trötemyr i Lysekil

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2025

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2025

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
293 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vårt sparande ligger nära gränsen till högt på riktvärdesskalan. Detta för att kunna sätta av tillräckligt till fonden för yttre underhåll i enlighet med vår underhållsplan.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
288 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Vi uppdaterar årligen vår underhållsplan med hjälp av HSB Göteborg och bedömer att den i allt väsentligt är riktig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 409 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

En skuldsättning under 4000 kr/kvm är enligt riktvärdena låg. Detta har vi åstakommit genom att i tidigare goda tider amorterat av mycket på våra lån.

NYCKELTAL

Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Med låg skuldsättning är förstås räntekänsligheten också låg. För att minimera den avser vi binda ett rörligt lån senare i vår.

NYCKELTAL

Energikostnad
71 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Det går inte att relatera detta nyckeltal till riktvärdet 200 kr/kvm, då vi värmer våra bostäder med individuella frånluftvärmepumpar och varje hushåll betalar själv sin elförbrukning. Värmepumparna ägs dock av föreningen och kostar en hel del i underhåll och byte. Vi är just i färd med att uppdatera vår energideklaration.

NYCKELTAL

Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Vi äger marken själva.

NYCKELTAL



Årsavgift
699 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vi klarade vår ekonomi utan avgiftshöjningar i drygt 15 år fram till 2023. Då blev vi tvugna att tackla de allmänna dyrtiderna med avgiftshöjningar på 3%, 4% och nu 2025 med 3%. En långtidsplan talar för en fortsatt höjning med 3-4 % de kommande två åren. Kanske upphör inflationen och räntorna går ner igen och vi kan undvika höjningar framöver.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trötemyr i Lysekil med säte i Lysekil org.nr. 716444-5087 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mariedal 12:1	1988-01-18	1990
Parkering Trötemyr	1988-01-18	1990

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 480
23	garageplatser	345
35	p-platser	0
Totalt 108 objekt		4 825

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 25 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lysekil Mariedal GA:10	G:A	716409-1543	0 / 0	Gång-och cykelvägar samt centralantennanläggning med tillhörande anordningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Karlsson	Ordförande	2015-05-12
Gullbritt Gustafsson	Ledamot	2015-05-12
Per Lindström	Ledamot	2022-05-21
Vasilika Gotis	Ledamot	2016-05-20
Micael Melin	Ledamot	2017-05-29
Sofia Carlshamre	Ledamot	2024-06-08
Rose-Marie Halmsjö	Suppleant	2022-05-21
Henrik Olsson	Suppleant	2022-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Karlsson, Micael Melin, Gullbritt Gustafsson, Henrik Olsson och Rose-Marie Halmsjö.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Birger Ljung, Per Lindström, Tommy Karlsson och Micael Melin.

Revisorer har varit: Rolf Birger Ljung vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Isabell Odell (sammankallande), Virginija Havstam samt Randa Haddad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 22 medlemmar varav 21 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-09.

Den stora ommålningen av fasader, fönster och dörrar, påbörjades i april. Arbetet fortsätter och ska färdigställas under målningssäsongen 2025.

Samtliga medlemmar kallades till en gemensam städdag lördagen den 22 april.

Årsstämman genomfördes den 22 maj.

Hsb utförde enligt avtal underhållsbesiktning och uppdatering av underhållsplanen.

På budgetmötet i november fann styrelsen det nödvändigt att höja avgiften med 3 procent.

En årlig funktionskontroll på alla bostäders värme- och ventilationssystem (50 st) genomfördes i december, i enlighet med det avtal som upprättats med Intemp.

Två överlåtelse av bostadsrätter har skett under 2024.

Som alla år uppstår skador som löpande måste underhållas och repareras. Även 2024 har asfalt lagats, enstaka radonfläktar bytts, elarbeten utförts, plåtarbeten på tak, värmepumpar reparerats och dörrar bytts. Allt med lokala företag, koordinerat av vår vice-värd.

Utförda åtgärder tidigare år:

Samtliga värmepumpar är utbytta en gång.

Eluttagen för motorvärmare på uteparkeringarna utbytta.

8 laddplatser för elbilsladdning är uppsatta.

Samtliga stolpar och armaturer för gatubeslysningen utbytta.

Samtliga väggarmaturer på förråd och garage är utbytta.

Flertal ytterdörrar på förråd är utbytta.

Ett rum inrättat för samtliga brevlådor.

Dagvattnets utlopp omlagt.

Dörrar till lägenheterna har bytts vid behov.

Planerade åtgärde de kommande åren:

Under 2025 slutföres påbörjad ommålning av fastigheten. Det innefattar också byte av nedgångna delar av fasaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	293	323	273	281	332
Skuldsättning, kr/kvm	3 409	3 534	3 940	4 639	4 761
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 672	3 806	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	71	61	64	62	57
Årsavgifter, kr/kvm	699	673	650	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	669	643	667	662	662
Nettoomsättning, tkr	3 228	3 090	2 986	2 966	2 964
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 024	787	432	575	887
Soliditet, %	41	42	40	35	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garagesytor in i föreningens totala

yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att även informationsöverföringsbelopp ingår.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på fasad målningen som utfördes under 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med - 1079 381 kr till följd av fasadmålningen. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 293 kr/m2.

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

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	4 099 970	0	0	4 099 970
Underhållsfond, kr	7 175 943	0	-835 903	6 340 040
S:a bundet eget kapital, kr	11 275 913	0	-835 903	10 440 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	891 455	786 506	835 903	2 513 864
Årets resultat, kr	786 506	-786 506	-1 023 954	-1 023 954
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 677 961	0	-188 051	1 489 910
S:a eget kapital, kr	12 953 874	0	-1 023 954	11 929 920

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 935 903 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	1 677 961
Årets resultat, kr	-1 023 954
Reservation till underhållsfond, kr	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 935 903
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 489 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 489 910
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 227 629	3 090 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 246
Summa Rörelseintäkter		3 227 629	3 104 382

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 274 535	-1 352 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 388	-93 789
Personalkostnader	Not 6	-84 180	-94 933
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-500 353	-500 352
Summa Rörelsekostnader		-3 914 456	-2 041 303

Rörelseresultat

-686 827 **1 063 079**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	119 339	79 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-456 466	-356 520
Summa Finansiella poster		-337 127	-276 573

Resultat efter finansiella poster

-1 023 954 **786 506**

Resultat före skatt

-1 023 954 **786 506**

Årets resultat

-1 023 954 **786 506**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 25 327 955 25 810 352

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 11 1 528 19 484

Summa Materiella anläggningstillgångar

25 329 483 25 829 836

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

25 329 983 25 830 336

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 592 636 1 145 390

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 869 98 940

Summa Kortfristiga fordringar

704 505 1 244 330

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

2 950 000 3 450 000

Summa Kortfristiga placeringar

2 950 000 3 450 000

Summa Omsättningstillgångar

3 654 505 4 694 330

Summa Tillgångar

28 984 488 30 524 666



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 099 970	4 099 970
Fond för yttre underhåll	6 340 040	7 175 943
Summa Bundet eget kapital	10 440 010	11 275 913
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 513 864	891 455
Årets resultat	-1 023 954	786 506
Summa Fritt eget kapital	1 489 910	1 677 961
Summa Eget kapital	11 929 920	12 953 874

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 700 000 9 200 000
Summa Långfristiga skulder		8 700 000 9 200 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 750 000 7 850 000
Leverantörsskulder		195 582 109 254
Skatteskulder		-36 307 4 369
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	37 006 13 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	408 287 393 490
Summa Kortfristiga skulder		8 354 568 8 370 792
Summa Skulder		17 054 568 17 570 792
Summa Eget kapital och skulder		28 984 488 30 524 666



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-686 827	1 063 079
-----------------	----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	500 353	500 352
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	500 353	500 352
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	112 759	79 947
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-447 949	-357 866
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	-521 664	1 285 512
--	-----------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 975	-18 833
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	75 259	-31 093
---	--------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	42 284	-49 926
--	---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	-479 381	1 235 586
--	-----------------	------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

	-1 079 381	635 586
--	-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	4 535 158	3 899 572
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 455 778	4 535 158
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	85 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 211 340 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 117 180	2 997 480
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	16 200	16 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	54 950	54 600
	Hyror förbrukningsbaserad	15 725	1 231
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	0	0
	Övriga primära intäkter	23 574	20 625
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 227 629	3 090 136
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 227 629	3 090 136

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	14 246
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	14 246

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-7 049	-8 933
	Snö och halk-bekämpning	-34 384	-31 946
	Reparationer	-182 651	-119 343
	Planerat underhåll	-1 935 903	-92 062
	El	-80 451	-76 994
	Vatten	-260 202	-218 381
	Sophämtning	-116 772	-116 772
	Fastighetsförsäkring	-24 755	-23 143
	Kabel-TV och bredband	-148 353	-145 042
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-362 025	-399 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 991	-120 444
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 274 535	-1 352 230

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 463	-8 387
	Extern revision	-14 000	-11 725
	Konsultkostnader	0	-44 100
	Medlemsavgifter	-24 000	-24 000
	Föreningsverksamhet	-4 776	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 149	-5 577
	Summa Övriga externa kostnader	-55 388	-93 789
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 200	-40 400
	Revisionsarvode	-2 850	-2 850
	Övriga arvoden	-9 100	-9 100
	Löner och övriga ersättningar	-24 000	-24 000
	Sociala avgifter	-11 030	-11 343
	Övriga personalkostnader	0	-7 240
	Summa Personalkostnader	-84 180	-94 933
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-470 297	-470 296
	Avskrivning på markanläggning	-12 100	-12 100
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-17 956	-17 956
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-500 353	-500 352
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	94 231	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 108	79 947
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	119 339	79 947
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-455 966	-356 640
	Övriga räntekostnader	-500	120
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-456 466	-356 520

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 282 611	44 282 611
	Ingående anskaffningsvärde mark	800 000	800 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	121 000	121 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 203 611	45 203 611
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 993 259	-9 510 863
	Årets avskrivningar	-482 397	-482 396
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 475 656	-9 993 259
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-9 400 000	-9 400 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-9 400 000	-9 400 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 327 955	25 810 352
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 270 000	36 990 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 000 000	16 850 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	48 270 000	53 840 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 000 000	31 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	139 802	139 802
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 802	139 802
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-120 318	-102 362
	Årets avskrivningar	-17 956	-17 956
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-138 274	-120 318
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 528	19 484
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	505 778	1 085 158
	Övriga fordringar	86 858	60 232
	Summa Övriga fordringar	592 636	1 145 390

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank Hypotek	3,65%	2025-04-28
	Swedbank Hypotek	1,71%	2031-05-23
	Swedbank Hypotek	2,31%	2026-06-17
		16 450 000	600 000
	Långfristig del	8 700 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år	7 250 000	
	Kortfristig del	7 750 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 750 000	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%	
	Finns swap-avtal	Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	25 739	2 412
	Övriga kortfristiga skulder	11 267	11 267
	Summa Övriga skulder	37 006	13 679

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	296 407	264 457
	Upplupna räntekostnader	62 162	53 645
	Övriga upplupna kostnader	49 718	75 388
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 287	393 490

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 Bostadsrättsförening Trötemyr i Lysekil, org.nr. 716444-5087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trötemyr i Lysekil för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Trötemyr i Lysekil för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lysekil

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMMY KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 16:03:30



PER LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:15:08



MICAEL MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:25:04



GULLBRITT GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:58:14



VASILIKA GOTIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 13:49:18



SOFIA CARLSHAMRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 08:55:53



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 18:38:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 18:37:42



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.