



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Södra Vägen i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Södra Vägen i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 716444-5228 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 2017-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stenungsund kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Stenung 2:46    | 1988-03-29    | 1990                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkring ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 57               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 814                    |
| 1                | lokal                                 | 50                       |
| 13               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 71 objekt |                                       | 4 864                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 22 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                     | Typ          | Org. Nr | Andel  | Ändamål |
|--------------------------|--------------|---------|--------|---------|
| Stenungsund Stenung S:21 | Samfällighet |         | 24,074 | Väg     |
| Totalt 1 objekt          |              |         |        |         |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll        | Fr.o.m.    |
|--------------------|-------------|------------|
| Lars Ruckman       | Ordförande  | 2016-07-04 |
| Margith Ruckman    | Ledamot     | 2007-07-04 |
| Eva-Lena Westlund  | HSB-ledamot | 2022-05-05 |
| Eva Holmqvist      | Ledamot     | 2011-07-04 |
| Torbjörn Holmqvist | Ledamot     | 2023-05-03 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Ruckman, Eva Holmqvist och Margith Ruckman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Ruckman, Margith Ruckman, Eva Holmqvist och Torbjörn Holmqvist.

Revisorer har varit: Robin Johannesson med Roland Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jonas Martin Bodholm (sammankallande) och Elisabeth Fläder, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår det värme, vatten och tv-kanaler.

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 2024-06-24.

### Under året har följande större åtgärder genomförts

Reparation av tak på förstuvistar

Takreparation NB 18-26

Vattenläcka NB 38

Fågelsanering NB 27

Beskärning träd

Justering värme

Byte ställdon UC

Samverkan med andra Brf

Vakanser i styrelsen

Föreningen har under året mottagit försäkringsersättning för tidigare vattenskador.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de kommande året:

Byte 2st kanalfläkt

Målning i södra området

OVK besiktning

Anordna brevlådesamlingar

Fastighetsnära förpackningsinsamling

Justera värme i norra området

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 372    | 298    | 357    | 385    | 390    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 10 280 | 10 393 | 10 506 | 10 620 | 10 732 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 10 280 | 10 393 | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 8      | 9      | 11     | 11     | 10     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 165    | 160    | 147    | 143    | 138    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 270  | 1 108  | 982    | 963    | 944    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95     | 100    | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 318  | 1 130  | 993    | 966    | 946    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 131  | 5 349  | 4 779  | 4 648  | 4 552  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 050  | -1 057 | 899    | -1 559 | 1 109  |
| Soliditet, %                           | 11     | 11     | 10     | 10     | 12     |

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               | 6 536 020                  | 0                                                                      | 0                         | 6 536 020                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 366 338                  | 0                                                                      | 888 514                   | 2 254 852                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 902 358</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>888 514</b>            | <b>8 790 872</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 448 659                 | -1 056 669                                                             | -888 514                  | -3 393 842                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 056 669                 | 1 056 669                                                              | 1 050 013                 | 1 050 013                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 505 328</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>161 499</b>            | <b>-2 343 829</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 397 030</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 050 013</b>          | <b>6 447 043</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 111 486 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 | -2 505 328        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 050 013         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 000 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 111 486           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 343 829</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>-2 343 829</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 6 131 405                | 5 349 303                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 281 505                  | 0                        |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 6 412 909                | 5 349 303                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 691 457               | -4 023 022               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -68 735                  | -59 551                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -146 255                 | -163 944                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -646 816                 | -646 816                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -3 553 263               | -4 893 333               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 2 859 647                | 455 970                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 42 648                   | 42 232                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 852 282               | -1 554 871               |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -1 809 634               | -1 512 639               |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 1 050 013                | -1 056 669               |
| Resultat före skatt                                                         |       | 1 050 013                | -1 056 669               |
| Årets resultat                                                              |       | 1 050 013                | -1 056 669               |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 49 028 652        | 49 675 468        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>49 028 652</b> | <b>49 675 468</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 3 129 173         | 3 129 173         |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>3 129 173</b>  | <b>3 129 173</b>  |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>52 157 825</b> | <b>52 804 641</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               | Not 12 | 1 503             | 70                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 2 349 298         | 1 561 564         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 133 492           | 105 291           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 484 293</b>  | <b>1 666 925</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 15 | 1 017 900         | 0                 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>1 017 900</b>  | <b>0</b>          |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 16 | 1 316 375         | 2 012 423         |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>1 316 375</b>  | <b>2 012 423</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>4 818 568</b>  | <b>3 679 348</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>56 976 393</b> | <b>56 483 989</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                           |        |           |           |
|---------------------------|--------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | Not 17 | 6 536 020 | 6 536 020 |
| Fond för yttre underhåll  | Not 18 | 2 254 852 | 1 366 338 |
| Summa Bundet eget kapital |        | 8 790 872 | 7 902 358 |

#### Ansamlad förlust

|                        |        |            |            |
|------------------------|--------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | Not 19 | -3 393 842 | -1 448 659 |
| Årets resultat         | Not 20 | 1 050 013  | -1 056 669 |
| Summa Ansamlad förlust |        | -2 343 829 | -2 505 328 |

### Summa Eget kapital

6 447 042

5 397 029

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 21 | 13 702 270 | 36 259 183 |
| Övriga långfristiga skulder                     | Not 22 | 0          | 1 300      |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 13 702 270 | 36 260 483 |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 35 785 265 | 13 773 284 |
| Leverantörsskulder                              | Not 23 | 140 246    | 157 932    |
| Skatteskulder                                   | Not 24 | 39 948     | 71 066     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 25 | 4 055      | 4 372      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 26 | 857 567    | 819 823    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 36 827 081 | 14 826 477 |

### Summa Skulder

50 529 351

51 086 960

### Summa Eget kapital och skulder

56 976 393

56 483 989

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 2 859 647                | 455 970                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 646 816                  | 646 816                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 646 816                  | 646 816                  |
| Erhållen ränta                                                               | 42 648                   | 42 232                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -1 840 625               | -1 454 025               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 708 486                | -309 007                 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -17 744                  | -9 361                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -23 034                  | -101 142                 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -40 778                  | -110 503                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 1 667 708                | -419 510                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -544 932                 | -544 932                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder                                  | -1 300                   | 1 300                    |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -546 232                 | -543 632                 |
| Årets kassaflöde                                                             | 1 121 476                | -963 142                 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 519 563                | 4 482 705                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 4 641 039                | 3 519 563                |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 115 år.

Avskrivningstid på ombyggnader: 10-25 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 31 025 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 5 978 568                | 5 198 988                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 136 800                  | 136 800                  |
|       | Hyrer garage och parkeringsplatser          | 23 400                   | 23 400                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 3 437                    | -2 385                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>6 142 205</b>         | <b>5 356 803</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -10 800                  | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-10 800</b>           | <b>0</b>                 |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>6 131 405</b>         | <b>5 356 803</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 281 505                  | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>281 505</b>           | <b>0</b>                 |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -134 595                 | -103 646                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -124 788                 | -83 937                  |
|       | Reparationer                                    | -533 207                 | -288 919                 |
|       | Planerat underhåll                              | -111 486                 | -1 844 047               |
|       | El                                              | -155 198                 | -146 016                 |
|       | Uppvärmning                                     | -414 188                 | -397 261                 |
|       | Vatten                                          | -233 150                 | -228 845                 |
|       | Sophämtning                                     | -128 096                 | -106 655                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -47 473                  | -29 303                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -138 720                 | -138 923                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -533 993                 | -526 138                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -136 564                 | -129 332                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 691 457</b>        | <b>-4 023 022</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                        | -24 254                  | -18 065                  |
|       | Extern revision                                 | -13 500                  | -12 250                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -26 100                  | -26 100                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -1 934                   | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -2 947                   | -3 135                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-68 735</b>           | <b>-59 551</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -68 500                  | -71 425                  |
|       | Revisionsarvode                                 | -2 000                   | -2 000                   |
|       | Övriga arvoden                                  | -15 200                  | -24 200                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                   | -30 193                  | -30 340                  |
|       | Sociala avgifter                                | -21 039                  | -23 069                  |
|       | Övriga personalkostnader                        | -9 323                   | -12 910                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-146 255</b>          | <b>-163 944</b>          |

| Not 7  | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|        | Avskrivningar på byggnader                                                               | -646 816                 | -646 816                 |
|        | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-646 816</b>          | <b>-646 816</b>          |
| Not 8  | 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>                                  |                          |                          |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 42 648                   | 42 232                   |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>42 648</b>            | <b>42 232</b>            |
| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -1 726 454               | -1 426 373               |
|        | Övriga räntekostnader                                                                    | -125 828                 | -128 498                 |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-1 852 282</b>        | <b>-1 554 871</b>        |
| Not 10 | Byggnader och mark                                                                       | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                   |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                     | 58 784 387               | 58 784 387               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                                          | 1 200 000                | 1 200 000                |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                                              | 29 610                   | 29 610                   |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                             | <b>60 013 997</b>        | <b>60 013 997</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                        |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                                                   | -10 338 529              | -9 691 713               |
|        | Årets avskrivningar                                                                      | -646 816                 | -646 816                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                                                  | <b>-10 985 345</b>       | <b>-10 338 529</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                                          | <b>49 028 652</b>        | <b>49 675 468</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                                    | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                        | 43 494 000               | 45 165 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                         | 0                        | 0                        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                                           | 40 470 000               | 34 428 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                                            | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                                             | <b>83 964 000</b>        | <b>79 593 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                                                     | 0                        | 0                        |
|        | Varav i eget förvar                                                                      | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                  |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav     | 3 129 173        | 3 129 173        |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>3 129 173</b> | <b>3 129 173</b> |
| Not 12 | Kundfordringar                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                     |                  |                  |
|        | Kundfordringar                                            | 1 503            | 70               |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                               | <b>1 503</b>     | <b>70</b>        |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 2 306 764        | 1 507 140        |
|        | Övriga fordringar                                         | 42 534           | 54 424           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>2 349 298</b> | <b>1 561 564</b> |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 133 492          | 105 291          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>133 492</b>   | <b>105 291</b>   |
| Not 15 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Övriga kortfristiga placeringar                           | 1 017 900        | 0                |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>1 017 900</b> | <b>0</b>         |
| Not 16 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Plusgiro/Bankgiro                                         | 3 936            | 261              |
|        | Bankkonto 1                                               | 1 312 439        | 2 012 162        |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>1 316 375</b> | <b>2 012 423</b> |
| Not 17 | Medlemsinsatser                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Medlemsinsatser</i>                                    |                  |                  |
|        | Medlemsinsatser                                           | 6 536 020        | 6 536 020        |
|        | <i>Summa Medlemsinsatser</i>                              | <b>6 536 020</b> | <b>6 536 020</b> |

| Not 18 | Fond för yttre underhåll | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------|------------|------------|

*Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll

2 254 852

1 366 338

*Summa Fond för yttre underhåll*

2 254 852

1 366 338

| Not 19 | Balanserat resultat | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------|------------|------------|
|--------|---------------------|------------|------------|

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat

-3 393 842

-1 448 659

*Summa Balanserat resultat*

-3 393 842

-1 448 659

| Not 20 | Årets resultat | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Årets resultat*

Årets resultat

1 050 013

-1 056 669

*Summa Årets resultat*

1 050 013

-1 056 669

| Not 21 | 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek AB   | 4,07%            | 2026-01-21        | 13 842 270        | 140 000                     |
| Nordea Hypotek AB   | 3,76%            | 2025-04-22        | 12 558 403        | 150 000                     |
| Nordea Hypotek AB   | 3,38%            | 2025-05-22        | 13 228 352        | 146 000                     |
| Nordea Hypotek AB   | 1,45%            | 2025-04-16        | 9 858 510         | 108 932                     |
|                     |                  |                   | <b>49 487 535</b> | <b>544 932</b>              |

Långfristig del

13 702 270

Nästa års amortering av långfristig skuld

140 000

Lån som ska konverteras inom ett år

35 645 265

Kortfristig del

35 785 265

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

544 932

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 179 728

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,28%

Finns swap-avtal

Nej

Samtliga lån innehas med borgen från Stenungsunds kommun.

| Not 22 | Övriga långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

Övriga långfristiga skulder

0

1 300

*Summa Övriga skulder*

0

1 300



| Not 23 | Leverantörsskulder                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Leverantörsskulder</i>                                 |                |                |
|        | Leverantörsskulder                                        | 140 246        | 157 932        |
|        | <i>Summa Leverantörsskulder</i>                           | <b>140 246</b> | <b>157 932</b> |
| Not 24 | Skatteskulder                                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|        | <i>Skatteskulder</i>                                      |                |                |
|        | Skatteskulder                                             | 39 948         | 71 066         |
|        | <i>Summa Skatteskulder</i>                                | <b>39 948</b>  | <b>71 066</b>  |
| Not 25 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Källskatt                                                 | 4 055          | 4 372          |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>4 055</b>   | <b>4 372</b>   |
| Not 26 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 493 242        | 445 347        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 293 131        | 281 474        |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 71 194         | 93 002         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>857 567</b> | <b>819 823</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 Södra Vägen i Stenungsund, org.nr. 716444-5228

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södra Vägen i Stenungsund för räkenskapsåret 2024.

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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Södra Vägen i Stenungsund för räkenskapsåret 2024 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

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Johannesson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Södra Vägen i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS RUCKMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:59:19



**MARGITH RUCKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:54:43



**TORBJÖRN HOLMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 20:02:04



**EVA HOLMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:57:20



**EVA-LENA WESTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:31:20



**ROBIN JOHANNESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:09:44



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:58:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Södra Vägen i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBIN JOHANNESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:12:16



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:58:57



# 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.