



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Myggan 1 i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Myggan 1 i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-2793 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Trollhättan kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Myggan 1	Trollhättans Kommun	10 år	2033-01-01	1971
Myggan 2	Trollhättans Kommun	10 år	2033-01-01	1971

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 652
2	lokaler (hyresrätt)	65
35	förråd	288
55	garageplatser	550
199	p-platser	0
Totalt 567 objekt		18 555

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 120 st 2 rok, 102 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bernt Jonsson	Ordförande
Susanne Pedersen	Ledamot
Camilla Borg	Ledamot
Björn-Inge Lindblad	Ledamot
Nicklas Sjöberg	Ledamot
Sandip Savasadia	Ledamot
Rebecca Spaanheden	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bernt JONsson, Björn-Inge Lindblad, Nicklas Sjöberg, Sandip Savasadia och Rebecca Spaanheden.

Firman tecknas två i förening av Bernt Jonsson, Susanne Pedersen, Camilla Borg och Björn-Inge Lindblad.

Revisorer har varit: Inga-Lill Molin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tobias Kåremar (sammankallande) och Mikael Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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 under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under året:

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har under året arbetat aktivt med denna för att planera och utföra nödvändiga åtgärder.

Hela R-huset har dränering utförts (Bergkullevägen 191-193) .

Följande fastigheter har fått nya fönster på gaveln riktad åt norr: Bergkullevägen: 191-195, 197-201 , 219-221, 235-237 , 239-243 , 245-251

Breddning av parkeringsrutor på östra parkeringen.

Gruppavtalet med Telenor har uppdaterats med TV-box

Nya bommar till infarterna har installerats.

Ny ståltrappa och handledare ner till vicevårdslokalen

Bortbilning av dålig betong på källartrapporna för att återställa med ny betong och puts.

Införande av robotgräsklippare på övre gården

Fortsatt uppdatering av grönytorna

Aktiviteter:

Trivseldag arrangerades 2024-08-24 med tipspromenad och grillning mm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Nya entrédörrar till källare och nya dörrar till tvättstugorna samt elektronisk bokning av tvättstuga införts
2001	U-huset framsida har ny dränering anlagts samt K-husets entresida har pordrainerats ca 1,5 meter under marknivå . Införande av bredband till alla lägenheter färdigställdes.
2002	Under oktober gjordes viss ombyggnad på del av husgrund på R-huset (Bergkullevägen 191-193) efter problem med läckage.
2003	Källartrappor och räcken målades om. Besiktning av garageportar har skett. Reparation av avloppsrör i trappuppgång 191.
2004	Ny lekutrustning samt relining av avloppsrör i U-husets källare (Bergkullevägen 225-231)
2005	Bytt ut tryckkärlen mot nya i värmecentralerna .
2006	Balkongerna har renoverats och glasats in.
2008	Samtliga föreningens tvättstugor har fått nya tvättmaskiner och torktumlare . Hiss för rörelsehindrade har installerats till föreningens lokal enligt stämmobeslut.
2009	EL-IMD (Individuell mätning och debitering) införs
2010	Underhåll på 39 garage samt nyanlagt 10 garage (Underhållet har haft karaktären rivning och nyuppbyggnad) , Närvarostyrd belysning införs i trapphusen ,
2011	Byte av passersystem till källarna samt bokningssystem i tvättstugorna . Uppdatering av utrustningen i torkrummen. Underhåll och omfamning av en del tegelväggar
2012	Föreningen genomförde omfattande renovering av ventilationssystemet. Detta inkluderar även montering av nya Alliancefläktar i samtliga lägenheter. Byte av slangar till toaletterna i samtliga lägenheter.
2013	Byte av stamventiler till radiatorer har skett . Alla termostathus har bytts till ett som stänger av vid kallras i mer än 20 min. Arbetet med fläktar och tilläggsisolering har slutförts
2014	Under året har radonmätning genomförts med godkänt resultat och det noteras att värdena är mycket låga. De högst uppmätta värdena är långt under gällande gränser.
2015	Tegelbalkar utbytta enligt planering. Ytterbelysning bytt i samtliga entreer.

2016	Målning och reparationer i samtliga källare. Nytt avloppsrör utanför S-huset (Bergkullevägen 207-209) pga skada . Ny försörjningskabel till T-huset (Bergkullevägen 211-213)
2017	Torkrum 1,2 och 3 i U-huset (Bergkullevägen 225-231) har repareras och målats enligt planering. Samtliga garage har fått kondensskydd. Värmepumpar har bytts i värmecentralerna.
2018	Cirkulationspumpar har byts i R-huset (Bergkullevägen 191-193) , U-huset (Bergkullevägen 225-231) ,K-huset (Bergkullevägen 247-251) , Källarbelysning har bytts till LED och rörelsestyrt.. Tvättstugebokning via webblösning införs samt ny dator inköpt för tvättstugebokningen.
2019	Utökning av nya parkeringsplatser och bygget av MC-garage påbörjad. Nyrenoverad bastu färdigställd. Samtliga motorvärmarstolpar utbytta. Nytt gruppavtal med Telenor för bredband har tecknats. Samt tecknat 5 årigt el-avtal med Vattenfall. Slöt avtal med HSB i slutet av 2019 avseende förvaltartjänst.
2020	Nya sopsorteringsystemet färdigställt . Byggnationen av MC-garaget färdigställt .Bytt avstängningventiler till varm och kallvatten i R-huset (Bergkullevägen 191-193) och U-huset (Bergkullevägen 225-231) och K-huset (Bergkullevägen 247-251) samt uppdaterat fläktsystemet i undercentralerna i K och U.-huset. Infört digital köhantering av garage och parkeringsplatser
2021	Alla södergavlar och balkongsidor har fått STENI-skivor. Takfötter på fastigheternas baksida har bytts ut. Inspektion av källarhusens dränering har utförts. Övervakningskameror av parkeringsytorna samt sopstationer har monterats.
2022	Hetvattenspolat samtliga avlopp i lägenheterna. Träytorna på våra garage har målats. Tegelfogar har lagats och tegelbalkar har bytts ut. Socklar med sprickor har åtgärdats. Alla takfotar som varit i dåligt skick har byts ut.
2023	Baksidan av K-huset (Bergkullevägen 247-251) har dränerats . Utomhusbelysning på Garage och belysning i tvättstugor har fått LED-belysning . Införande av robotgräsklippare på nedre och mellangården.

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

De närmaste åren planerar styrelsen att

Målning av källartrappnedgångarna

OVK-besiktning kommer att utföras hösten 2025

Uppgradering av EI-IMD systemet

Byta ut fönster på norrgavlarna Bergkullevägen : 203-205 , 207-209 , 211-213 , 215-217

Byte av lägenhetsdörrar och i samband med detta installation av postboxar.

Byte av låssystem.

Översyn av entredörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 312 och under året har det tillkommit 27 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 314.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	215	287	309	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 033	1 072	1 243	1 368	1 465
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 037	1 109	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	265	227	221	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	998	964	839	815	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 066	986	952	0	0
Nettoomsättning, tkr	18 806	18 010	16 875	16 540	16 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 175	1 891	2 356	74	-1 880
Soliditet, %	50	52	49	44	42

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhållsarbete såsom dränering och asbestsanering.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 921 553 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 200 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 517 200	0	0	1 517 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	22 044 484	0	-504 680	21 539 804
S:a bundet eget kapital, kr	23 561 684	0	-504 680	23 057 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	218 526	1 890 825	504 680	2 614 031
Årets resultat, kr	1 890 825	-1 890 825	-2 174 680	-2 174 680
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 109 351	0	-1 670 000	439 351
S:a eget kapital, kr	25 671 035	0	-2 174 680	23 496 355

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 366 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 870 680 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	2 109 351
Årets resultat, kr	-2 174 680
Reservation till underhållsfond, kr	-3 366 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 870 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	439 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	439 351

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	18 805 882	17 988 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 969	21 074
Summa Rörelseintäkter		18 879 851	18 010 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 059 411	-13 058 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 206	-331 986
Personalkostnader	Not 6	-496 974	-434 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 107 316	-2 099 765
Summa Rörelsekostnader		-21 021 906	-15 924 705
Rörelseresultat		-2 142 055	2 085 365
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392 810	249 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 436	-444 344
Summa Finansiella poster		-32 626	-194 540
Resultat efter finansiella poster		-2 174 680	1 890 825
Resultat före skatt		-2 174 680	1 890 825
Årets resultat		-2 174 680	1 890 825



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 284 411	31 316 285
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	43 494	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	128 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 455 904	31 316 285
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		29 456 404	31 316 785

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 786	91 354
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 550 501	7 099 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	727 645	727 358
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 293 932	7 918 167
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	12 000 000	10 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		12 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 078	226
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 078	226
Summa Omsättningstillgångar		17 295 010	17 918 393
Summa Tillgångar		46 751 414	49 235 178

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 517 200	1 517 200
Fond för yttre underhåll	21 539 804	22 044 484
Summa Bundet eget kapital	23 057 004	23 561 684

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 614 031	218 526
Årets resultat	-2 174 680	1 890 825
Summa Fritt eget kapital	439 350	2 109 351

Summa Eget kapital	23 496 354	25 671 035
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 521 990	12 267 946
Summa Långfristiga skulder		7 521 990	12 267 946

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 782 056	7 313 428
Leverantörsskulder		3 203 396	2 184 193
Skatteskulder		9 801	14 839
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	78 477	94 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 659 341	1 689 174
Summa Kortfristiga skulder		15 733 070	11 296 198

Summa Skulder		23 255 060	23 564 144
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		46 751 414	49 235 179
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 142 055 2 085 365

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 107 316 2 099 765

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 107 316 2 099 765

Erhållen ränta

392 810 249 804

Erlagd ränta

-435 122 -444 344

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-77 051 3 990 590

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 20 674 -105 493

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 977 931 1 242 793

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

998 604 1 137 300

Kassaflöde från den löpande verksamheten

921 553 5 127 889

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -246 935 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-246 935 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 277 328 -2 439 748

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 277 328 -2 439 748

Årets kassaflöde

-602 710 2 688 141

Likvida medel vid årets början

17 095 612 14 407 472

Likvida medel vid årets slut

16 492 903 17 095 612

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:	106 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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	26 562 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	16 798 200	15 998 832
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	493 791	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	552 864	0
	Hyror lokaler	15 099	15 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	956 701	952 512
	Hyror förbrukningsbaserad	0	466 769
	Hyror informationsöverföring	0	553 104
	Hyror övrigt	49 054	47 928
	Övriga primära intäkter	17 598	4 628
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 883 307	18 038 873
	Avgiftsbortfall	0	-5 578
	Hyresbortfall	-77 425	-44 300
	<i>Summa</i>	-77 425	-49 878
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 805 882	17 988 995
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	73 969	21 074
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	73 969	21 074
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 136 757	-2 365 158
	Snö och halk-bekämpning	-126 531	-210 129
	Reparationer	-2 756 423	-1 548 024
	Planerat underhåll	-3 870 680	-1 248 687
	El	-910 715	-761 473
	Uppvärmning	-2 369 295	-2 162 814
	Vatten	-1 419 384	-1 224 527
	Sophämtning	-307 520	-452 832
	Fastighetsförsäkring	-234 076	-202 546
	Kabel-TV och bredband	-569 543	-565 616
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-410 510	-410 510
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 026 404	-984 252
	Tomträttsavgäld	-921 570	-921 570
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 059 411	-13 058 138

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 490
	Administrationskostnader	-3 555	-6 898
	Extern revision	-28 000	-26 875
	Konsultkostnader	-81 181	-100 309
	Medlemsavgifter	-129 380	-123 644
	Föreningsverksamhet	-7 370	-15 346
	Övriga förvaltningskostnader	-108 720	-54 425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-358 206	-331 986
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-128 879	-144 679
	Revisionsarvode	-5 500	-5 500
	Övriga arvoden	-52 047	-186 550
	Vicevärdsarvode	-197 000	0
	Sociala avgifter	-112 048	-98 086
	Övriga personalkostnader	-1 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-496 974	-434 815
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	-2 069 200	-2 069 200
	Avskrivning på markanläggning	-31 424	-30 565
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 691	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 107 316	-2 099 765

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 671 822	73 671 822
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	611 296	611 296
	Årets investeringar	68 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	74 351 868	74 283 118
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 966 833	-40 867 068
	Årets avskrivningar	-2 100 624	-2 099 765
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-45 067 457	-42 966 833
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 284 411	31 316 285
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 999 000	96 999 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 190 000	1 190 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 302 000	1 302 000
	<i>Summa</i>	131 491 000	131 491 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 260 000	55 260 000
	Varav i eget förvar	-61 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 199 000	55 260 000

Föreningen innehar mark genom tomträtt, vilket innebär att marken upplåts med nyttjanderätt av kommunen mot en årlig tomträttsavgäld. Eftersom föreningen inte äger marken redovisas 0 kr i bokfört värde för mark.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets investeringar	50 185	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 185	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-6 691	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 691	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 494	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	128 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	128 000	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 491 825	7 095 386
	Övriga fordringar	58 676	4 069
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 550 501	7 099 455
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	727 645	727 358
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	727 645	727 358
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	12 000 000	10 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	12 000 000	10 000 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 078	226
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 078	226

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	3,3%	2027-04-28	2 087 975	114 420
SEB Bolån AB	4,59%	2027-06-28	313 412	16 280
SEB Bolån AB	4,59%	2027-06-28	336 687	17 480
SEB Bolån AB	2,97%	2025-12-28	4 226 100	156 140
SEB Bolån AB	0,96%	2025-12-28	1 580 000	180 000
SEB Bolån AB	0,96%	2025-12-28	1 163 040	204 000
Swedbank Hypotek AB	3,81%	2027-08-25	1 654 544	78 788
Swedbank Hypotek AB	3,81%	2027-08-25	1 718 160	81 820
Stadshypotek AB	2,68%	2028-12-01	1 840 000	120 000
Stadshypotek AB	1,38%	2025-06-01	684 000	48 000
Stadshypotek AB	1,38%	2025-06-01	684 000	48 000
Stadshypotek AB	0,99%	2025-10-30	206 128	60 000
Stadshypotek AB	3,75%	2025-04-01	1 810 000	120 000
			18 304 046	1 244 928

Långfristig del	7 521 990
Nästa års amortering av långfristig skuld	428 788
Lån som ska konverteras inom ett år	10 353 268
Kortfristig del	10 782 056
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 244 928
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 979 712
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	9 827	9 581
Inre fond	65 860	75 396
Övriga kortfristiga skulder	2 790	9 587
<i>Summa Övriga skulder</i>	78 477	94 564

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 600 419	1 501 814
Upplupna räntekostnader	18 634	28 320
Övriga upplupna kostnader	40 288	159 040
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 659 341	1 689 174

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 Myggan 1 i Trollhättan, org.nr. 763000-2793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Myggan 1 i Trollhättan 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 Bostadsrättsförening Myggan 1 i Trollhättan 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lill Molin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Myggan 1 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNT JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 12:50:22



BJÖRN-INGE LINDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:14:13



NICKLAS SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:25:22



REBECCA SPAANHEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 10:49:01



CAMILLA BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:29:30



SUSANNE PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:43:39



SANDIP SAVASADIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:33:36



INGA-LILL MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:55:46



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:48:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Myggan 1 i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA-LILL MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:47:39



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:49:13



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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