



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Lilla Foss i Munkedal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lilla Foss i Munkedal med säte i Munkedal org.nr. 716444-5749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Munkedal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MUNKEDAL FOSS 10:303	1988-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 716
Totalt 54 objekt		4 716

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 27 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Föreningen äger 100 % i Lilla Foss vägförening (854600-6886). Andelstal 54, 400 kr per andel.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elvira Eriksson	Ordförande
Marie Wackfelt	Ledamot
Eva-Britt Svensson	Ledamot
Stefan Granstedt	Ledamot
Karl Jonas Alex Brunzell	Ledamot
Kristina Hansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elvira Eriksson, Eva-Britt Svensson och Kristina Hansson.

Firman tecknas två i förening av Elvira Eriksson, Marie Wackfelt, Eva-Britt Svensson och Stefan Granstedt.

Revisorer har varit: Ulrika Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Gustafsson (sammankallande) och Marina Jorkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-12. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar samt en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-07-01 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.

Under räkenskapsåret har ett lån på 3,3 miljoner lösts in.

Soprummen har uppdaterats till att vara mer miljövänliga och samtidigt mer ekonomiskt lönande.

En robotgräsklippare är införskaffad. Den klipper gräset vid Kvartersgården + de gemensamma gräsytorerna längst upp på alla tre gatorna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Så småningom kommer det att behöva bytas ut taken på lägenheterna. Kontroll av fukt på vindarna är genomförd, så det är inte brådskande med det än så länge.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	337	403	339	380	376
Skuldsättning, kr/kvm	2 571	3 351	3 435	3 520	3 605
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 571	3 351	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	103	77	67	68	63
Årsavgifter, kr/kvm	753	738	724	716	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	765	742	729	722	714
Nettoomsättning, tkr	3 571	3 501	3 431	3 399	3 357
Resultat efter finansiella poster, tkr	846	884	576	785	5 719
Soliditet, %	56	48	46	44	42

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 638 000	0	0	4 638 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 378 965	0	1 011 840	11 390 804
S:a bundet eget kapital, kr	15 016 965	0	1 011 840	16 028 804
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-802 740	884 175	-1 011 840	-930 405
Årets resultat, kr	884 175	-884 175	846 377	846 377
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	81 435	0	-165 463	-84 028
S:a eget kapital, kr	15 098 400	0	846 377	15 944 776

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 160 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	81 435
Årets resultat, kr	846 377
Reservation till underhållsfond, kr	-1 192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 160
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-84 028

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-84 028

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 571 145	3 494 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 262	6 576
Summa Rörelseintäkter		3 609 407	3 501 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 794 776	-1 700 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 906	-105 176
Personalkostnader	Not 6	-136 328	-94 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-564 507	-624 864
Summa Rörelsekostnader		-2 675 518	-2 525 141
Rörelseresultat		933 889	976 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 177	131 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 689	-223 380
Summa Finansiella poster		-87 512	-92 133
Resultat efter finansiella poster		846 377	884 175
Resultat före skatt		846 377	884 175
Årets resultat		846 377	884 175

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	25 225 105	25 785 641
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	111 782	27 006
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 336 887	25 812 647
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		25 337 387	25 813 147

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 608
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	656 762	813 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 355	129 643
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		708 117	945 936
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 500 000	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	27 860	29 472
<i>Summa Kassa och bank</i>		27 860	29 472
Summa Omsättningstillgångar		3 235 977	5 975 408
Summa Tillgångar		28 573 364	31 788 555

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 638 000	4 638 000
Fond för yttre underhåll		11 390 804	10 378 965
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		16 028 804	15 016 965
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-930 405	-802 740
Årets resultat		846 377	884 175
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-84 028	81 435
Summa Eget kapital		15 944 777	15 098 400

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 826 061	12 126 061
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 826 061	12 126 061
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		300 000	3 675 000
Leverantörsskulder		161 282	265 743
Skatteskulder		12 356	12 356
Övriga kortfristiga skulder		1 689	275 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	327 200	335 995
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		802 527	4 564 094
Summa Skulder		12 628 588	16 690 155
Summa Eget kapital och skulder		28 573 365	31 788 555

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	933 889	976 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	564 507	624 864
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	564 507	624 864
Erhållen ränta	102 177	131 247
Erlagd ränta	-201 873	-223 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 398 700	1 508 432
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	116 356	-35 905
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-374 383	365 018
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-258 027	329 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 140 673	1 837 545
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-88 748	587 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 748	587 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 675 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 675 000	-400 000
Årets kassaflöde	-2 623 075	2 025 045
Likvida medel vid årets början	5 773 182	3 748 138
Likvida medel vid årets slut	3 150 107	5 773 182

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:	120 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	0 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 550 404	3 480 852
Hyror bostäder	4 752	4 752
Övriga primära intäkter	17 302	9 270
Summa Bruttoomsättning	3 572 458	3 494 874
Avgiftsbortfall	-1 313	0
Summa	-1 313	0
Summa Nettoomsättning	3 571 145	3 494 874

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	38 244	0
Övriga sekundära intäkter	18	6 576
Summa Övriga rörelseintäkter	38 262	6 576



Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-115 240	-46 622
	Snö och halk-bekämpning	-21 744	-58 863
	Reparationer	-209 177	-58 016
	Planerat underhåll	-180 160	-389 319
	El	-54 803	-44 497
	Vatten	-433 277	-316 299
	Sophämtning	-164 008	-188 867
	Fastighetsförsäkring	-87 472	-80 997
	Kabel-TV och bredband	-69 681	-59 723
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-299 384	-303 052
	Förvaltningsavtalskostnader	-159 829	-153 966
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 794 776	-1 700 221
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-399
	Administrationskostnader	0	-17 479
	Extern revision	-19 757	-13 924
	Medlemsavgifter	-44 658	-28 610
	Föreningsverksamhet	-11 097	-9 565
	Övriga förvaltningskostnader	-104 394	-35 199
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-179 906	-105 176
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 024	-73 295
	Revisionsarvode	0	4 490
	Övriga arvoden	-6 700	-10 385
	Sociala avgifter	-18 604	-15 690
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 328	-94 880
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-560 535	-622 371
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 972	-2 493
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-564 507	-624 864

Not 8	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 462 754	51 875 254
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 021 800	1 021 800
	Årets investeringar	0	587 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	53 484 554	53 484 554
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 294 271	-11 671 900
	Årets avskrivningar	-560 535	-622 371
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 854 807	-12 294 271
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-15 404 642	-15 404 642
	<i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-15 404 642	-15 404 642
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 225 105	25 785 641
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 284 000	28 284 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 664 000	11 664 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	39 948 000	39 948 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	49 181 000	49 181 000
	Varav i eget förvar	-27 017 000	-27 017 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 164 000	22 164 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	104 484	104 484
	Årets investeringar	88 748	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	193 232	104 484
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 478	-74 985
	Årets avskrivningar	-3 972	-2 493
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-81 450	-77 478
	<i>Utgående redovisat värde</i>	111 782	27 006
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

622 247

743 710

Övriga fordringar

34 515

69 975

*Summa Övriga fordringar***656 762****813 685**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 355

129 643

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***51 355****129 643**

Not 13	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

27 860

29 472

*Summa Kassa och bank***27 860****29 472**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,6%	2026-12-07	3 368 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2027-09-24	8 758 061	100 000
			12 126 061	300 000

Långfristig del

11 826 061

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

300 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

300 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,20%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

287 976

258 684

Upplupna räntekostnader

22 224

34 408

Övriga upplupna kostnader

17 000

42 903

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***327 200****335 995**

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.

Munkedal 2025-10-07

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Lilla Foss i Munkedal, org.nr. 716444-5749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Lilla Foss i Munkedal för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Lilla Foss i Munkedal för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 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.

Munkedal

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Lilla Foss i Munkedal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elvira Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:58:45



Stefan Granstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 18:10:28



Karl Jonas Alex Brunzell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 06:25:32



Eva-Britt Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:58:40



Marie Wackfelt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 13:54:44



Ulrika Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 18:43:03



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 07:27:08



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Lilla Foss i Munkedal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulrika Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 18:43:53



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 07:28:19



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.