



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trångsund i Trångsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trångsund i Trångsund med säte i Huddinge org.nr. 712800-0606 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1959.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Drottningen 1	1960-01-01	1961
Huddinge Kungen 1	1960-01-01	1961
Huddinge Kungen 2	1960-01-01	1961
Huddinge Tornet 1	1960-01-01	1961
Huddinge Tornet 2	1960-01-01	1961

#### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	302
303	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 434
85	garageplatser	0
108	p-platser	0
<b>Totalt 502 objekt</b>		<b>18 736</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 156 st 2 rok, 102 st 3 rok, 10 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kjell Hågbäck	Ordförande	2024-05-27
Staffan Brunborg	Ledamot	2023-05-23
Ann-Catrin Lindblom	Ledamot	2024-05-27
Marie Magnusson	Ledamot	2023-05-23
Inga-Lill Ya Karlsson	Ledamot	2023-05-23
Magnus Haneryd	Ledamot	2023-05-23
Mikael Löfgren	Ledamot	2023-05-23
Michael Hansson	Ledamot	2024-05-27
Sofia Mill	Ledamot	2024-05-27
Henrietta Olestad Segerberg	Ledamot	2024-05-27
Nicklas Åström	Ledamot	2023-05-23
Daniel Nilsson	Suppleant	2024-05-27
Martin Stockzell	Suppleant	2024-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöter: Staffan Brunborg, Magnus Haneryd, Mikael Löfgren, Inga-Lill Karlsson och Nicklas Åström.

Suppleanter: Daniel Nilsson och Martin Stockzell

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Brunborg, Kjell Hågbäck, Mikael Löfgren och Henrietta Olestad Segerberg.

Revisorer har varit: Lars Widerberg med Rolf Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Tommy Åkerlund (sammankallande), Roger Nilsson samt Jessica Andersen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

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

En förändring av årsavgiften med +1,4% per 2025-02-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen uppdaterades 2024-09-02 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens genomsnittliga investeringsbehov är 354 kr/kvm och år.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-15.

- Styrelsen beslutade i början av 2024 att göra en extraamortering på lån med 1 985 000 SEK och med det lösa bort ett lån. Målet om att i snitt amortera minst 2 % per verksamhetsår över tid, är infrat för 2024.
- En totalrenovering, från golv till tak har genomförts i Grovtvättstugan vid Tornslingan 50.
- Föreningen har under verksamhetsåret antagit HSB:s Normalstadgar 2023. Beslutet var enhälligt och röstades först igenom vid ordinarie föreningsstämma i maj 2024 och därefter vid en extra stämma i augusti samma år.
- Styrelsen har under verksamhetsåret förhandlat om avtal för Teknosk Förvaltning och Ekonomisk Förvaltning. Allt för att anpassa dessa efter de behov som finns samt att kalibrera föreningens ekonomi.
- Föreningen har en 50 årig underhållsplan som under verksamhetsåret fått en genomgång och en uppdatering med korrekta värden och komponenter. Allt för att planering av underhåll och ekonomi ska ge så korrekta utfall som möjligt.
- Föreningen har under verksamhetsåret bytt försäkringsbolag från FOLKSAM till GJENSIDIGE. Försäkringen har samma omfattning som tidigare.
- Styrelsen har fortsatt sitt arbete med den Gröna utvecklingsplanen med flera insatser, bland annat ny plantering vid berghällen mellan Tornslingan 18 - 22.
- Styrelsen har i samarbete med Fritidskommittén arrangerat en fest som hölls i Stortorpsparken. Besökarna erbjöds god mat, levande musik och dans. Ambitionen är att bibehålla denna tradition som funnits i föreningen sedan starten på 1960 talet.

#### Sedan 2010 har föreningen gjort följande större åtgärder genomförts:

- Entreprenad avseende, byte av samtliga elcentraler samt installation av 35 laddplatser för laddbara fordon.. Projektet avslutades 2023.
- Nytt tak till höghus vid Tornslingan 33. Projektet avslutades 2023.
- Implementering av en Grön utvecklingsplan över 5 år. En vidareutveckling av föreningens gröna ytor. Påbörjades under verksamhetsåret 2023. Nästa steg tas under våren 2024
- Byte av samtliga varmvattenmätare (2022)
- Byte av låssystem (2022)
- Entreprenad avseende yttre underhåll, föreningen har bytt ut samtliga fönster och fönsterdörrar. Föreningen har även bytt ut samtliga balkonger samt bytt fasader på höghuset. Balkonger i låghuset Tornslingan 8-32 har renoverats. Entreprenaden påbörjades 2020 och avslutades 2022. (2020)
- Entreprenad avseende värme med byte av samtliga radiatorer i låghuset, påbörjades 2020 och avslutades 2021. (2020)
- Demontering och bortforsling av en gammal oljetank från 1960 talet (2020)
- Förstudier samt upphandling av entreprenad för yttre underhåll och värme. (2019 - 2020)
- Fortsatt arbete med att utöka passersystem samt påbörja utbyte av aktuellt låssystem. (2018)
- Byte av samtliga bänkar utomhus till underhållsfria sådana tillverkade i komposit (2018)
- Byte av ett flertal asbestbeklädda ståldörrar. (2018)
- Kompletterande renovering av samtliga hissar i höghuset. (2017)
- Slipat och polerat samtliga marmorytor i fastigheternas trapphus. (2017)
- Större underhåll av föreningens gym med nya maskiner och service. (2017)
- Totalrenovering av stora lekparken med nya redskap och ny bollplan (2017)
- Mindre renovering av den lilla lekparken. (2017)
- Bytt viss allmänbelysning till energi- och miljöbesparande LED. (2017)
- Installation av elektroniskt passér- och bokningssystem (2016-2017)
- Anlagt ny tvättstuga, nummer 6, vid Tornslingan 26 (2016)
- Anlagt avfallstationer med matavfallsortering (2016)
- Renoverat bastun, föreningslokalen och gym (2015)
- Ny Undercentral med ny styr (2015)
- Ny traktor till föreningens fastighetsskötare (2015)
- Nollställt och gjort nyetableringar i trädgården (2014-2015)
- Utomhusbelysning; energisnålare LED-armatur, förtätning av stolpar (2014)
- LED-armatur med närvarodetektorer i låghuset trapphus och källargångar (2014)
- Fasadrenovering av Hästbacken 2 (2014)

- Ny parkering för 16 bilar inkl 2 elbilplatser samt 4 MC-platser (2014)
- Nya garageportar med automatiska öppnare (2013)
- Renoverat taken på både låg- och höghus (2012-2013)
- Tilläggsisolering av Tornslingan 8-32 (2013)
- Stambyte inkl badrumsrenovering (2010-2012)

#### Föreningens planerade åtgärder under de närmaste 3-4 åren:

- Underhållsplan, föreningen går nu efter en intensiv period med mycket underhåll och investeringar in i en lugnare fas. 2025 blir ett mellanår med förhållandevis lite planerat underhåll och investeringar.
- För de kommande 3 åren 2026, 2027 och 2028 finns planerade underhåll för i snitt 2 570 000 SEK/år

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 378 och under året har det tillkommit 30 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 374.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	266	198	144	145	214
Skuldsättning, kr/kvm	7 575	7 776	7 668	7 351	7 453
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 699	7 913	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	231	224	191	219	212
Årsavgifter, kr/kvm	960	794	763	763	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	970	880	1 067	868
Nettoomsättning, tkr	19 207	17 702	16 515	20 001	16 268
Resultat efter finansiella poster, tkr	-120	-1 066	-2 280	-2 016	1 263
Soliditet, %	10	9	9	11	11

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 266 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med +3% fr.om. 2025-01-01 och med +1,4% fr.o.m. 2025-02-01 . 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 350 350	0	0	1 350 350
Upplåtelseavgifter, kr	786 650	0	0	786 650
Underhållsfond, kr	9 309 518	0	-1 429 259	7 880 258
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 446 518</b>	<b>0</b>	<b>-1 429 259</b>	<b>10 017 258</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 139 594	-1 065 606	3 899 259	6 973 247
Årets resultat, kr	-1 065 606	1 065 606	-120 368	-120 368
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 073 988</b>	<b>0</b>	<b>3 778 891</b>	<b>6 852 879</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 520 506</b>	<b>0</b>	<b>2 349 632</b>	<b>16 870 137</b>

\* Under året har ianspråktagande från underhållsfond skett med 1 429 259 kr samt återföring av överavskrivning med 2 470 000 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 073 988
Årets resultat, kr	-120 368
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 429 259
Återförd överavskrivning	2 470 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 852 879</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>6 852 879</b>

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	19 207 316	17 701 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	825 376	489 903
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>20 032 692</strong>	<strong>18 191 489</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-12 831 950	-11 952 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 877	-545 431
Personalkostnader	Not 6	-669 170	-566 983
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 675 379	-3 793 961
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-256 609
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-17 811 376</strong>	<strong>-17 115 460</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>2 221 316</strong>	<strong>1 076 029</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 293	12 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 357 977	-2 154 035
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-2 341 684</strong>	<strong>-2 141 635</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-120 368</strong>	<strong>-1 065 606</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-120 368</strong>	<strong>-1 065 606</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-120 368</strong>	<strong>-1 065 606</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	157 433 472	160 100 387
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	107 250
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 433 472</b>	<b>160 207 637</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**157 433 972**      **160 208 137**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	559 518
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 280 643	6 338 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 339 619	744 240
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>5 620 262</b>	<b>7 641 889</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		26 675	1 000
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>26 675</b>	<b>1 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**5 646 937**      **7 642 889**

### Summa Tillgångar

**163 080 908**      **167 851 026**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 137 000	2 137 000
Fond för yttre underhåll	7 880 258	9 309 518
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>10 017 258</b>	<b>11 446 518</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 973 247	4 139 594
Årets resultat	-120 368	-1 065 606
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 852 880</b>	<b>3 073 988</b>

### Summa Eget kapital

**16 870 138 14 520 506**

### Skulder

#### Obeskattade reserver

Överavskrivningar	Not 14	0	2 470 000
<b>Summa Obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>2 470 000</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	91 058 809	101 337 585
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>91 058 809</b>	<b>101 337 585</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		50 861 326	44 532 826
Leverantörsskulder		1 138 815	1 472 026
Skatteskulder		46 691	65 069
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	766 334	801 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 338 795	2 651 962
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>55 151 961</b>	<b>49 522 935</b>

### Summa Skulder

**146 210 770 153 330 520**

### Summa Eget kapital och skulder

**163 080 908 167 851 026**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 2 221 316 1 076 029

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 3 675 379 3 793 961

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**3 675 379 3 793 961**

Erhållen ränta 16 293 12 400

Erlagd ränta -2 372 839 -2 104 342

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**3 540 149 2 778 048**

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 216 169 -209 533

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -684 612 -929 935

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**-468 443 -1 139 468**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**3 071 706 1 638 580**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -901 213 -4 399 545

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-901 213 -4 399 545**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 950 276 2 026 524

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-3 950 276 2 026 524**

**Årets kassaflöde**

**-1 779 783 -734 442**

Likvida medel vid årets början **5 681 650 6 416 091**

Likvida medel vid årets slut **3 901 867 5 681 650**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**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.

**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. Förenklad 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: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 799 836	14 629 620
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 887 603	1 721 188
	Hyror lokaler	300 442	319 606
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 104 113	990 628
	Hyror förbrukningsbaserad	27 239	6 738
	Hyror övrigt	39 311	22 500
	Övriga primära intäkter	121 880	114 708
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>19 280 424</b>	<b>17 804 988</b>
	Hysesbortfall	-73 108	-103 402
	<i>Summa</i>	<b>-73 108</b>	<b>-103 402</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>19 207 316</b>	<b>17 701 586</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	359 859	79 318
	Övriga sekundära intäkter	465 517	410 585
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>825 376</b>	<b>489 903</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 775 042	-2 757 116
	Snö och halk-bekämpning	-198 864	-254 660
	Reparationer	-382 719	-506 657
	Planerat underhåll	-1 429 259	-732 353
	Försäkringsskador	-551 528	-182 313
	EI	-1 348 366	-1 569 580
	Uppvärmning	-2 269 843	-2 062 105
	Vatten	-713 000	-571 400
	Sophämtning	-480 695	-587 126
	Fastighetsförsäkring	-526 178	-491 886
	Kabel-TV och bredband	-575 443	-581 471
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-536 610	-524 187
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 029 820	-1 071 795
	Övriga driftkostnader	-14 582	-59 829
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-12 831 950</b>	<b>-11 952 477</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-26 532	-25 470
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-97 024	-111 414
	Administrationskostnader	-142 891	-123 038
	Extern revision	-36 000	-25 500
	Konsultkostnader	-13 613	-25 256
	Medlemsavgifter	-170 075	-170 075
	Föreningsverksamhet	-137 187	-63 879
	Övriga förvaltningskostnader	-11 555	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-634 877</b>	<b>-545 431</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-366 040	-297 672
	Revisionsarvode	-11 200	-16 000
	Övriga arvoden	-140 590	-129 075
	Sociala avgifter	-132 158	-111 405
	Övriga personalkostnader	-19 182	-12 830
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-669 170</b>	<b>-566 983</b>
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	-3 515 462	-3 634 044
	Avskrivning på markanläggning	-158 776	-158 776
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 140	-1 140
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-3 675 379</b>	<b>-3 793 961</b>
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Kostnad utrangering av anläggningstillgång	0	-256 609
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-256 609</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	200 199 684	187 285 022
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 110 200	1 110 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 286 841	4 699 437
	Årets investeringar	1 008 463	13 827 766
	Årets utrangeringar	0	-325 700
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 605 188</b>	<b>206 596 725</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 496 338	-42 771 468
	Årets avskrivningar	-3 675 378	-3 793 961
	Omklassificeringar	0	69 091
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 171 716</b>	<b>-46 496 338</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>157 433 472</b>	<b>160 100 387</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 000 000	185 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 854 000	3 854 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	80 400 000	80 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	418 000	418 000
	<b>Summa</b>	<b>269 672 000</b>	<b>269 672 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	147 500 000	147 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>147 500 000</b>	<b>147 500 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	107 250	9 278 862
	Årets investeringar	901 213	13 827 766
	Omklassificering till byggnad	-1 008 463	-22 999 378
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>107 250</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	3 875 192	5 680 650
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	405 451	657 481
-------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>4 280 643</b>	<b>6 338 131</b>
--------------------------------	------------------	------------------

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	1 339 619	744 240
---	-----------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 339 619</b>	<b>744 240</b>
---	------------------	----------------

Not 14	Överavskrivningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	-------------------	------------	------------

<i>Överavskrivningar</i>			
--------------------------	--	--	--

Överavskrivningar	0	2 470 000
-------------------	---	-----------

<i>Summa Överavskrivningar</i>	<b>0</b>	<b>2 470 000</b>
--------------------------------	----------	------------------

Not 15	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>
Stadshypotek AB	1,1%	2025-01-30	28 575 000	300 000
Stadshypotek AB	0,55%	2025-03-01	10 926 450	245 800
Stadshypotek AB	0,75%	2026-06-01	11 213 468	241 152
Stadshypotek AB	1,12%	2026-12-30	9 172 800	235 200
Stadshypotek AB	1,12%	2026-12-30	11 003 150	122 600
Stadshypotek AB	1,5%	2027-03-01	9 958 567	253 724
Stadshypotek AB	1,5%	2027-03-01	8 725 000	100 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	11 732 500	130 000
Stadshypotek AB	2,79%	2025-05-08	1 970 000	20 000
Stadshypotek AB	3,02%	2025-06-17	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,78%	2028-09-01	30 643 200	307 200
			<b>141 920 135</b>	<b>1 955 676</b>

Långfristig del	91 058 809
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 389 876
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	49 471 450
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	50 861 326
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 955 676
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 822 704
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,83%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	1 950	1 950
	Inre fond	736 894	789 246
	Övriga kortfristiga skulder	27 491	9 856
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>766 334</b>	<b>801 052</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 575 290	1 529 566
	Upplupna räntekostnader	178 582	193 444
	Övriga upplupna kostnader	584 923	928 952
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 338 795</b>	<b>2 651 962</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 Bostadsrättsförening Trångsund i Trångsund, org.nr. 712800-0606

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trångsund i Trångsund 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Trångsund i Trångsund 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Wilderberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**KJELL HÅGBÄCK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:44:39



**ANN-CATRIN LINDBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:13:35



**INGA-LILL YA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:59:41



**MAGNUS HANERYD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 19:20:14



**MARIE MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:48:01



**HENRIETTA OLESTAD SEGERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:37:56



**MICHAEL HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:54:05



**STAFFAN BRUNBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:47:41



**MIKAEL LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:43:36



**SOFIA MILL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 11:30:43



**NICKLAS ÅSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:48:29



**LARS WIDERBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:44:00



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:57:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**LARS WIDERBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:46:42



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:56:54



# 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.