BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 347 kr/kvm	**Investeringsbehov** 404 kr/kvm	**Skuldsättning** 846 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	**Energikostnad** 238 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 888 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tunge Västra i Kungälv

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 347 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 404 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 846 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar en procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att sparandet täcker även eventuella räntehöjningar om en procent på föreningens lån, vilket är det som prognosticeras av Riksbanken för kommande tre år, och att inga åtgärder därför behöver göras.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 238 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Årsavgift 888 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 50-årig investeringsplan samt en 5-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Den årliga höjningen ses över och justeras årligen vid budget genomgång.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tunge Västra i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ytterby-Tunge 2:10	1963-10-01	1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. 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
20	garageplatser	240
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 892
1	lägenheter (hyresrätt)	50
84	p-platser	0
Totalt 216 objekt		**8 182**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 56 st 2 rok, 36 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Almehed	Ordförande	2023-09-06	
Sophie Haavisto	Ledamot	2022-05-25	2025-01-31
Ingemar Granhage	Ledamot	2015-06-10	
Ulrika Ahlstrand	HSB-Ledamot	2018-05-21	
Anna-Mia Ek	Ledamot	2020-07-02	
Mattias Ekström	Ledamot	2023-09-06	
Torbjörn Haraldsson	Ledamot	2015-06-10	2024-11-19
Pher-Agne Johansson	Suppleant	2024-06-19	
Thomas Nilsson	Suppleant	2024-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Mia Ek, Ingemar Granhage, Thomas Nilsson och Pher-Agne Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Almehed och Anna-Mia Ek.

Revisorer har varit: Florence Lundberg med Daniel Zärnblom som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Michael Hansson (sammankallande) och Leopold Hernius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 33 medlemmar varav 29 röstberättigade.

Extrastämma hölls 2024-08-21. På stämman deltog 22 medlemmar. Ärendet gällde stadageändring och beslut om att genomföra detta togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +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 den 2023-08-28.

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

Kungälvs kommun återställde det asfalterade området för parkeringar. Under året har föreningen gjort nya linjemålningar på parkeringsytan.

Enligt ett beslut på årsstämman 2023 hyrdes den lägenhet ut som föreningen löste in. Lägenheten är fortfarande uthyrd med ett kontrakt fram till 2026.

Föreningen köpte in nya armaturer till fasadbelysningen som under 2024 har bytts ut.

Arbetet som gjordes med avlopp och vattenrör 2023 blev färdigställt under 2024 och kompletterades med nya varmvattenrör mellan husen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Ombyggnad av tak
1996	Stambyte
1996	Byte fönster baksida samt balkongdörr
2004	Balkongrenovering
2011	Markarbeten; Dränering och byte av dagvattens brunnar samt rör, byte av avloppsrör samt vattenrör och restaurering gårdar
2023	Utbyte av avlopp och varmvattenrör i krypgrund samtliga hus

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

Under 2022 genomfördes en kontroll av loftgångarna och arbete med att undersöka vilka alternativ som finns för renovering påbörjades.
2023 beslutades det att avvakta med beslut om åtgärder tills en besiktning av loftgångarnas status har utförts för att se vilket alternativ som föreningen kan fortsätta med. Besiktningen kommer att ske i början på 2024.
Under 2024 har besiktning av loftgångar genomförts och reparationer av dessa kommer att ske under 2025. Ny besiktning kommer att utföras 2028 för att undersöka vida när det behövs fler åtgärder.

2024 kommer en utredning om möjlighet till laddstolpar för elbilar att påbörjas.
Utredningen har kommit fram till att det kommer att tas upp till stämman och kommer eventuellt efter beslut på stämman att utföras 2025.

Målning av väggar och golv i cykelrummen kommer att utföras under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	347	261	304	308	290
Skuldsättning, kr/kvm	846	874	930	959	1 203
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	877	907	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	238	235	213	197	201
Årsavgifter, kr/kvm	888	833	806	794	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	846	868	860	827
Nettoomsättning, tkr	7 411	6 922	6 741	6 665	6 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 106	1 189	1 352	1 831	983
Soliditet, %	68	59	60	59	51

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. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år.

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. Nytt nyckeltal from ÅR 2023 enl BFNAR 2023:1. Därav 0 tidigare år.

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.

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 100 060	0	0	1 100 060
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 063 953	0	462 848	7 526 801
S:a bundet eget kapital, kr	**8 164 013**	**0**	**462 848**	**8 626 861**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 808 203	1 189 383	-462 848	7 534 738
Årets resultat, kr	1 189 383	-1 189 383	2 106 386	2 106 386
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 997 586**	**0**	**1 643 538**	**9 641 124**
S:a eget kapital, kr	**16 161 599**	**0**	**2 106 386**	**18 267 985**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 555 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 152 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	7 997 586
Årets resultat, kr	2 106 386
Reservation till underhållsfond, kr	-555 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	92 152
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 641 124**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**9 641 124**

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

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 410 689	6 921 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 043	-3
Summa Rörelseintäkter		**7 412 732**	**6 921 873**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 324 994	-4 560 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 305	-185 839
Personalkostnader	Not 6	-7 936	-342 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-636 740	-537 583
Summa Rörelsekostnader		**-5 174 975**	**-5 626 109**
Rörelseresultat		**2 237 757**	**1 295 764**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 880	73 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-227 251	-180 063
Summa Finansiella poster		**-131 371**	**-106 381**
Resultat efter finansiella poster		**2 106 386**	**1 189 383**
Resultat före skatt		**2 106 386**	**1 189 383**
Årets resultat		**2 106 386**	**1 189 383**

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 007 701	14 361 552
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 995	4 751
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	3 619 183
Summa Materiella anläggningstillgångar		**19 009 696**	**17 985 486**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**19 010 196**	**17 985 986**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 106	13 633
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 732 473	4 162 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	449 818	397 470
Summa Kortfristiga fordringar		**3 184 397**	**4 573 737**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 700 000	4 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 700 000**	**4 700 000**
Summa Omsättningstillgångar		**7 884 397**	**9 273 737**
Summa Tillgångar		**26 894 594**	**27 259 724**

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 100 060	1 100 060
Fond för yttre underhåll		7 526 801	7 063 953
Summa Bundet eget kapital		**8 626 861**	**8 164 013**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 534 738	6 808 203
Årets resultat		2 106 386	1 189 383
Summa Fritt eget kapital		**9 641 124**	**7 997 586**
Summa Eget kapital		**18 267 985**	**16 161 599**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 923 073	7 155 073
Leverantörsskulder		590 661	2 345 043
Skatteskulder		10 954	16 783
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	94 507	94 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 007 414	1 486 619
Summa Kortfristiga skulder		**8 626 609**	**11 098 125**
Summa Skulder		**8 626 609**	**11 098 125**
Summa Eget kapital och skulder		**26 894 594**	**27 259 724**

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 237 757	1 295 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	636 740	537 583
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**636 740**	**537 583**
Erhållen ränta	59 536	73 682
Erlagd ränta	-234 079	-165 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 699 954**	**1 741 974**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 851	-43 894
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 232 688	2 125 535
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-2 236 539**	**2 081 641**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**463 415**	**3 823 615**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 660 950	-3 531 683
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 660 950**	**-3 531 683**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-232 000	-232 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-232 000**	**-232 000**
Årets kassaflöde	**-1 429 535**	**59 932**
Likvida medel vid årets början	**6 839 160**	**6 779 227**
Likvida medel vid årets slut	**5 409 624**	**6 839 160**

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

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:	10-100 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.

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

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	8 397 384 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Övrigt
Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 008 860	6 575 806
Hyror bostäder	62 400	26 000
Hyror garage och parkeringsplatser	358 550	355 691
Övriga primära intäkter	18 304	-5
Summa Bruttoomsättning	**7 448 114**	**6 957 492**
Hyresbortfall	-37 425	-35 616
Summa	**-37 425**	**-35 616**
Summa Nettoomsättning	**7 410 689**	**6 921 876**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	2 043	-3
Summa Övriga rörelseintäkter	**2 043**	**-3**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-705 404	-669 476
Snö och halk-bekämpning	-89 851	-156 269
Reparationer	-318 167	-272 572
Planerat underhåll	-92 152	-409 691
El	-153 399	-152 197
Uppvärmning	-1 233 563	-1 125 124
Vatten	-561 626	-645 775
Sophämtning	-171 100	-182 972
Fastighetsförsäkring	-79 293	-74 116
Kabel-TV och bredband	-40 576	-40 471
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-191 170	-186 578
Förvaltningsavtalskostnader	-688 694	-645 292
Summa Driftskostnader	**-4 324 994**	**-4 560 534**

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa kostnader		
Hyror, arrenden och leasing	0	-26 854
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-142
Administrationskostnader	-29 740	-29 206
Extern revision	-20 000	-18 250
Konsultkostnader	-90 350	-50 591
Medlemsavgifter	-42 300	-42 600
Föreningsverksamhet	-298	-4 750
Övriga förvaltningskostnader	-22 617	-18 197
Summa Övriga externa kostnader	**-205 305**	**-190 590**

Not 6 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Personalkostnader		
Arvode styrelse	-198 600	-194 800
Revisionsarvode	-11 000	-11 000
Övriga arvoden	-40 800	-40 000
Löner och övriga ersättningar	0	-5 800
Sociala avgifter	250 714	-79 053
Övriga personalkostnader	-8 250	-6 750
Summa Personalkostnader	**-7 936**	**-337 403**

Sociala avgifter 2024: Årets sociala avgifter -55 282 kr, samt justering av felaktig reservering arbetsgivaravgifter tidigare år 305 996 kr. Totalt 250 714 kr. Korrekta sociala avgifter betalts och redovisats till skatteverket.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
Avskrivningar på byggnader	-633 984	-528 381
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 756	-9 202
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-636 740**	**-537 583**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter placeringar	95 352	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	528	73 682
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**95 880**	**73 682**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-227 251	-179 953
	Övriga räntekostnader	0	-110
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-227 251**	**-180 063**

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 276 707	30 276 707
	Ingående anskaffningsvärde mark	72 200	72 200
	Årets investeringar	5 280 133	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**35 629 040**	**30 348 907**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-15 987 355	-15 458 974
	Årets avskrivningar	-633 984	-528 381
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-16 621 339**	**-15 987 355**
	Utgående redovisat värde	**19 007 701**	**14 361 552**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	465 000	465 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	396 000	396 000
Summa	**89 861 000**	**89 861 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	21 043 900	21 043 900
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**21 043 900**	**21 043 900**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	397 884	397 884
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**397 884**	**397 884**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-393 133	-383 931
	Årets avskrivningar	-2 756	-9 202
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-395 889**	**-393 133**
	Utgående redovisat värde	**1 995**	**4 751**

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 619 183	87 500
	Årets investeringar	0	3 531 683
	Omklassificering till byggnad	-3 619 183	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**3 619 183**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 709 624	4 139 160
	Övriga fordringar	22 849	23 475
	Summa Övriga fordringar	**2 732 473**	**4 162 635**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	36 344	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	413 474	397 470
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**449 818**	**397 470**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 700 000	2 700 000
	Bostadsrätter	2 000 000	2 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 700 000**	**4 700 000**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut — **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,4%	2025-07-30	3 168 265	128 000
Stadshypotek	3,68%	2025-06-30	3 754 808	104 000
			6 923 073	**232 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 923 073
Kortfristig del	6 923 073
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	232 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	928 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,55%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	19 603	6 522
	Inre fond	57 937	72 544
	Övriga kortfristiga skulder	16 968	15 541
	Summa Övriga skulder	**94 507**	**94 607**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	657 019	594 254
	Upplupna räntekostnader	17 654	24 482
	Övriga upplupna kostnader	332 741	867 883
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 007 414**	**1 486 619**

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.

Transaktion 09222115557544394417 Signerat KA, IG, ME, UA, AE, TN, FL, SA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tunge Västra i Kungälv, org.nr. 753300-0555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tunge Västra i Kungälv 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. 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 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 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 Tunge Västra i Kungälv för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Florence Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KJELL ALMEHED
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:46:46

INGEMAR GRANHAGE
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:43:29

MATTIAS EKSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:46:38

ULRIKA AHLSTRAND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:39:39

ANNA-MIA EK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:21:39

THOMAS NILSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:47:34

FLORENCE LUNDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:03:43

SUSANNE ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:00:43

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

FLORENCE LUNDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:05:34

SUSANNE ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:01:35

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.