



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trollsländan i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trollsländan i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3413 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollsländan 2	1979-06-14	1980

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garagebyggnader	1 464
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 474
Totalt 100 objekt		10 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 44 st 4 rok, 19 st 5 rok.

I föreningen finns även ett kvartershus och nio st garagebyggnader med 91 st bilplatser. På området finns 46 st parkeringsplatser (26 st förhyrda platser samt 18 st besöksplatser och 2 st el-laddplatser).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Minela Söderman	Ordförande
Roland Helmner	Ledamot
Leif-Erik Karlsson	Ledamot
Amina Cabric	Ledamot
John Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Minela Söderman, Leif-Erik Karlsson och John Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif-Erik Karlsson, Minela Söderman, Amina Cabric och John Eriksson.

Revisorer har varit: Bengt Vildhede med Thomas Lindoff som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Högman (sammankallande) och James Jergis, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

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 2024-06-04.

Föreningen ansökte om ett energieffektiverings stöd av staten under 2022 och föreningen fick stödet godkänt under kvartal 4/ 2022. Styrelsen har anhållit hos Länsstyrelsen att få förlänga tiden för användandet av bidraget men har under 2024 fått avslag och bidraget om ca 2 mkr har återbetalats.

Under 2024 har byte av föreningens tak påbörjats och beräknas vara klara 2025/2026 till en totalkostnad på ca 16,6 Mkr.

Föreningen har en beviljad kreditansökan från banken för sina kommande projekt.

De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte värmekulvert och vattenledningar.
- Byte viss panel på garage och förråd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 varav 134 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136 varav 135 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	227	257	227	221	217
Skuldsättning, kr/kvm	908	1 089	1 365	1 411	1 456
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 048	1 089	1 365	1 411	1 456
Räntekänslighet, %	1	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	136	139	138	149	129
Årsavgifter, kr/kvm	761	637	603	597	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	98	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	676	654	616	619	603
Nettoomsättning, tkr	7 333	6 199	5 864	5 828	5 741
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 102	-1 380	1 166	1 127	1 013
Soliditet, %	60	57	56	57	55

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 602 100	0	0	3 602 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 882 736	0	-11 540	5 871 196
S:a bundet eget kapital, kr	9 484 836	0	-11 540	9 473 296
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 843 470	-1 380 161	11 540	9 474 849
Årets resultat, kr	-1 380 161	1 380 161	1 102 155	1 102 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 463 309	0	1 113 695	10 577 004
S:a eget kapital, kr	18 948 145	0	1 102 155	20 050 300

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 739 000 kr samt ianspråktagande skett med 750 540 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	9 463 309
Årets resultat, kr	1 102 155
Reservation till underhållsfond, kr	-739 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	750 540
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 577 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 577 004

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 102 155 kr
Avsättning till underhållsfond	-739 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>750 540 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	11 540 kr

Resultat efter fondförändring **1 113 695 kr**

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 332 879	6 190 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 113	35 687
Summa Rörelseintäkter		7 398 992	6 226 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 870 610	-6 586 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 963	-172 833
Personalkostnader	Not 6	-360 722	-251 166
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-629 793	-636 285
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-28 225	0
Summa Rörelsekostnader		-6 288 314	-7 646 550
Rörelseresultat		1 110 678	-1 420 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	180 602	230 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 125	-190 300
Summa Finansiella poster		-8 523	39 989
Resultat efter finansiella poster		1 102 155	-1 380 161
Resultat före skatt		1 102 155	-1 380 161
Årets resultat		1 102 155	-1 380 161



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	22 191 759	22 506 395
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	99 037	116 419
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	6 126 017	251 825
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 416 814	22 874 640
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 417 314	22 875 140

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Aktuell skattefordran		0	3 933
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 736 537	1 346 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	175 722	238 958
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 913 691	1 589 720
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	8 650 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	8 650 000
Summa Omsättningstillgångar		4 913 691	10 239 720
Summa Tillgångar		33 331 005	33 114 859

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 602 100	3 602 100
Fond för yttre underhåll	5 871 196	5 882 736
Summa Bundet eget kapital	9 473 296	9 484 836
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	9 474 849	10 843 470
Årets resultat	1 102 155	-1 380 161
Summa Fritt eget kapital	10 577 004	9 463 309
Summa Eget kapital	20 050 300	18 948 145

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 170	4 611 975
Summa Långfristiga skulder	0	4 611 975
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 930 241	5 750 466
Leverantörsskulder	2 319 975	864 262
Skatteskulder	102 725	9
Övriga kortfristiga skulder	35 763	2 143 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18892 001	796 640
Summa Kortfristiga skulder	13 280 705	9 554 739
Summa Skulder	13 280 705	14 166 714
Summa Eget kapital och skulder	33 331 005	33 114 859

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 110 678	-1 420 150
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	629 793	636 285
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	629 793	636 285
Erhållen ränta	180 602	230 289
Erlagd ränta	-180 545	-194 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 740 528	-748 068
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	64 512	30 937
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-462 389	834 854
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-397 877	865 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 342 651	117 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 171 967	1 263 310
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 171 967	1 263 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-432 200	-2 632 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-432 200	-2 632 200
Årets kassaflöde	-5 261 516	-1 251 166
Likvida medel vid årets början	9 976 865	11 228 032
Likvida medel vid årets slut	4 715 350	9 976 865



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 laddstolpar:	10 år.
Avskrivningstid på mbokningssystem tvättstuga:	10 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.

Beskattnings

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	28 409 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 882 340	5 735 288
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	326 508	326 508
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 469	61 000
	Hyror förbrukningsbaserad	22 827	26 393
	Hyror övrigt	3 600	1 500
	Övriga intäkter	40 135	40 024
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 332 879	6 190 713
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 332 879	6 190 713
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag (Elstöd)	0	27 464
	Övriga intäkter	66 113	8 223
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 113	35 687
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-567 228	-479 870
	Snö och halk-bekämpning	-112 036	-33 964
	Reparationer	-523 373	-251 955
	Planerat underhåll	-750 540	-3 194 575
	El	-189 262	-210 916
	Uppvärmning	-964 546	-823 794
	Vatten	-334 287	-286 496
	Sophämtning	-196 253	-149 896
	Fastighetsförsäkring	-104 708	-96 062
	Kabel-TV och bredband	-338 821	-338 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-579 443	-472 785
	Förvaltningsavtalskostnader	-188 383	-180 058
	Övriga driftkostnader	-21 730	-67 069
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 870 610	-6 586 266

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 317	-32 335
	Administrationskostnader	-190 067	-5 620
	Extern revision	-15 575	-13 800
	Konsultkostnader	-81 719	-72 982
	Medlemsavgifter	-45 945	-43 909
	Föreningsverksamhet	-10 205	-1 184
	Övriga förvaltningskostnader	-19 134	-3 002
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-398 963	-172 833
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-213 157	-129 943
	Revisionsarvode	-4 240	-2 120
	Övriga arvoden	-2 850	0
	Telefonersättning	-2 200	-2 400
	Sociala avgifter	-70 395	-45 993
	Arvode vicevärd	-64 130	-69 960
	Övriga personalkostnader	-3 750	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-360 722	-251 166
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
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	-612 411	-618 903
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-17 382	-17 382
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-629 793	-636 285
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-28 225	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-28 225	0

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 182	1 939
	Ränteintäkter placeringar	177 187	227 927
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 233	423
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	180 602	230 289
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 287 098	40 287 098
	Ingående anskaffningsvärde mark	936 349	936 349
	Årets investeringar	326 000	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-375 447	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 174 000	41 223 447
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 717 052	-18 098 149
	Årets avskrivningar	-612 411	-618 903
	Årets försäljning/utrangering	347 222	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 982 241	-18 717 052
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 191 759	22 506 395
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 959 000	46 021 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 300 000	17 017 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	77 259 000	63 038 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 353 000	29 353 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 353 000	29 353 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	173 819	173 819
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	173 819	173 819
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 400	-40 018
	Årets avskrivningar	-17 382	-17 382
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-74 782	-57 400
	<i>Utgående redovisat värde</i>	99 037	116 419
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.		
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	251 825	1 515 135
	Årets investeringar	6 126 017	0
	Omklassificering till byggnad	-251 825	-1 263 310
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 126 017	251 825
	Pågående nyanläggning avser byte av tak och beräknas vara klart 2025/2026. Till en total kostnad på ca 16,6 Mkr.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 715 350	1 326 865
	Skattekonto	21 187	19 963
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 736 537	1 346 828
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	109 420	104 708
	Upplupna ränteintäkter	0	72 957
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 302	61 293
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	175 722	238 958

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	8 650 000
-----------------	---	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	8 650 000
--	----------	------------------

Not 17	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>
SBAB	1,19%	2025-02-14	4 611 975	170 200
Stadshypotek AB	2,81%	2025-10-30	3 424 422	112 000
Stadshypotek AB	3,7%	2025-03-03	1 893 844	150 000
			9 930 241	432 200

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	9 930 241
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	9 930 241
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	432 200
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 728 800
--	-----------

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
------------------------------------	-------

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

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	632 523	590 524
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	21 293	12 713
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	238 185	193 403
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	892 001	796 640
---	----------------	----------------

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 Trollsländan i Skövde, org.nr. 716410-3413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trollsländan i Skövde 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. Risker 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 Trollsländan i Skövde 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Vildhede
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MINELA SÖDERMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:17:28



ROLAND HELMNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 10:32:11



LEIF-ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 20:35:17



AMINA CABRIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:10:46



JOHN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:08:20



BENGT VILDHEDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 07:08:52



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:47:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BENGT VILDHEDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 07:11:34



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:47:12



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.