



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bråtenpark i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0709 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen slutfört arbetet med första delen av energibesparingsprojektet och påbörjat den andra delen med injustering av värme, ventilation samt värmeåtervinning (FX-system). Kontraktsumman för den andra delen uppgår till 29 371 000 kr.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spindeln 1	1967-10-27	1968-1970
Spindeln 10	1967-10-27	1968-1970
Spindeln 11	1967-10-27	1968-1970
Spindeln 12	1968-11-13	1968-1970
Spindeln 13	1968-11-13	1968-1970
Spindeln 14	1978-11-15	1970-1972
Spindeln 17	1978-11-15	1970-1972
Spindeln 4	1978-11-15	1970-1972

### Totalt 8 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
425	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 257
34	lägenheter (hyresrätt)	1 933
18	lokaler (hyresrätt)	1 396
33	förråd	0
142	garageplatser	1 890
430	p-platser	0
<b>Totalt 1 082 objekt</b>		<b>34 476</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 1 rok, 154 st 2 rok, 3 st 2,5 rok, 183 st 3 rok, 29 st 4 rok, 5 st 5 rok. (Enligt omräkning 2024)

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tina Kaspersen	Ordförande	2022-04-25	
Gudrun Sjöberg	Ledamot	2023-05-08	
Gudrun Edda Paulsdottir	Ledamot	2023-05-08	
Kenneth Sandberg	HSB-Ledamot	2017-04-23	
Helena Frostelid	Ledamot	2021-04-25	
Alouise Janson	Ledamot	2020-06-16	
Erik Saliev	Ledamot	2024-05-07	
Gene Gallagher	Ledamot	2022-04-25	2024-09-09
Simeon Zhuba	Ledamot	2023-05-08	2024-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tina Kaspersen, Gudrun Edda Paulsdottir, Helena Frostelid och Erik Saliev.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gudrun Sjöberg, Tina Kaspersen, Helena Frostelid, Alouise Janson och Simeon Zhuba.

Revisorer har varit: Börje Holgersson med Henrik Roos som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Runa Marita Johansson (sammankallande), Kent Wessman samt Agneta Krebs, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2024-03-05.

Nya fönster på hela området klart  
Anställt servicetekniker  
Tagit fram en egen felanmälan  
Löpande renovering av badrum med prio 1 vattenskada pga gjutjärnsbrunn.  
Översyn av skyddsrum med förnyat material  
Nytt gruppavtal med Telenor  
Energieffektivisering genom återvinning av frånluften på taken  
Översyn värme/ventilation pågår  
Byte takfläktar pågår  
Rensning av ventilationskanaler pågår  
Byte av spiskåpor och termostater pågår  
Injustering av värme samt genomgång av undercentraler  
Påbörjat utbyte/förnyelse av utemöbler på området  
Fastighetsnära sopsortering infört samt låsbara luckor vid sopkärnen.  
Fortsatt utbyte av maskiner i tvättstugorna  
Byte utvändiga källardörrar höghusen klart  
Välkomstbrev/information till nyinflyttade klart  
Rensning av träd på området  
Paketbox på området ibox  
Byte elcentraler i höghusen  
Tecknat nytt avtal fastighetsskötsel från 1/1 2025

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Gårdshus och butikslokal byggt ca 1975-77
- Nytt låssystem 1988
- Fasadrenovering 1989-1991
- Nya tvättstugor 2008-2009
- Fjärrvärme 2014
- Ny belysning på området 2014
- Friliggande sophus 2019
- Hissbyte höghus, bostadsanpassning 2022
- Fönsterbyte gårdshus 2023
- Fönsterbyte 2023-2024
- Byte elcentraler Akaciastigen 2-4--Fläderstigen 2-4

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

- Genomgång entrétrappor byte/lagning
- Byte utvändiga hissar
- Asfaltering
- Löpande renovering av badrum med prio 1 vattenskada pga gjutjärnsbrunn.
- Utbytesplan maskiner i tvättstugorna 2023-2026
- Fortsatt arbete inför elbilsladdning på området
- Fortsatt utbyggnad av passersystem
- 3 stycken fastighetsnära avfallshus etableras på området 2026
- OVK-obligatorisk ventilationskontroll 2025
- Digitala entrétavlor
- IMD
- Förnyad utemiljö 2025-2027
- Takbyte hus 2
- Balkongrenovering höghusen
- Nya digitala lägenhetspärmar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 54 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. 1 bostadsrätt har gått tillbaka till föreningen genom avsägelse.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 480.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	194	236	908	146
Skuldsättning, kr/kvm	4 946	3 542	3 607	3 671	3 730
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 724	4 177	4 253	4 329	4 398
Räntekänslighet, %	6	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	221	197	190	190	171
Årsavgifter, kr/kvm	947	844	789	756	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	81	82	81	85
Totala intäkter, kr/kvm	973	885	789	756	789
Nettoomsättning, tkr	32 859	29 078	27 194	27 258	27 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	1 171	1 355	4 459	-1 237
Soliditet, %	15	19	19	25	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. En uppdatering av ytor har gjorts under 2024 vilket kan påverka nyckeltalens jämförbarhet med tidigare 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 005 549	0	0	6 005 549
Upplåtelseavgifter, kr	902 416	0	0	902 416
Underhållsfond, kr	11 285 320	0	-689 856	10 595 464
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 193 285</b>	<b>0</b>	<b>-689 856</b>	<b>17 503 429</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	13 791 394	1 170 883	689 856	15 652 133
Årets resultat, kr	1 170 883	-1 170 883	214 434	214 434
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 962 277</b>	<b>0</b>	<b>904 290</b>	<b>15 866 567</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>33 155 562</b>	<b>0</b>	<b>214 434</b>	<b>33 369 996</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 944 856 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	14 962 277
Årets resultat, kr	214 434
Reservation till underhållsfond, kr	-2 255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 944 856
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>15 866 567</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>15 866 567</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

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	32 858 545	28 956 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 304	1 583 618
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>32 936 850</b>	<b>30 540 300</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-23 492 394	-22 930 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 332 271	-751 982
Personalkostnader	Not 6	-841 449	-447 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 004 813	-2 848 496
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-28 670 926</b>	<b>-26 978 421</b>

## Rörelseresultat

**4 265 924**      **3 561 879**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		358 180	232 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 409 669	-2 623 278
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 051 489</b>	<b>-2 390 996</b>

## Resultat efter finansiella poster

**214 434**      **1 170 883**

## Resultat före skatt

**214 434**      **1 170 883**

## Årets resultat

**214 434**      **1 170 883**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	141 878 786	144 677 553
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	813 784	368 760
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	44 157 355	7 252 656
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 849 925</b>	<b>152 298 969</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**186 850 425**      **152 299 469**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		127 566	135 051
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 137 882	9 597 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 728 168	1 488 328
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>19 993 615</b>	<b>11 221 236</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	12 650 007	4 150 007
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>12 650 007</b>	<b>4 150 007</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 905 558	2 822 245
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>2 905 558</b>	<b>2 822 245</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**35 549 180**      **18 193 487**

### Summa Tillgångar

**222 399 605**      **170 492 956**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 907 965	6 907 965
Fond för yttre underhåll	10 595 464	11 285 320
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>17 503 429</b>	<b>18 193 285</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 652 133	13 791 394
Årets resultat	214 434	1 170 883
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>15 866 568</b>	<b>14 962 277</b>

### Summa Eget kapital

**33 369 997**      **33 155 562**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	126 164 000	119 973 914
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>126 164 000</b>	<b>119 973 914</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		41 309 914	2 224 000
Leverantörsskulder		8 595 484	2 300 460
Skatteskulder		97 763	134 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 998 284	8 984 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 864 163	3 719 966
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>62 865 608</b>	<b>17 363 480</b>

### Summa Skulder

**189 029 608**      **137 337 394**

### Summa Eget kapital och skulder

**222 399 605**      **170 492 956**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 265 924 3 561 879

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 3 004 813 2 848 496

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**3 004 813 2 848 496**

Erhållen ränta 314 251 232 282

Erlagd ränta -4 341 957 -2 623 278

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

**3 243 030 4 019 380**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -7 639 -436 534

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 6 348 503 421 996

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**6 340 864 -14 538**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**9 583 894 4 004 842**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -37 555 769 -6 773 190

## **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-37 555 769 -6 773 190**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 45 276 000 -2 224 000

## **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**45 276 000 -2 224 000**

## Årets kassaflöde

**17 304 125 -4 992 348**

Likvida medel vid årets början **16 169 578 21 311 933**

Likvida medel vid årets slut **33 473 702 16 169 578**

**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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 689 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 bokslutsmall 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	27 506 776	23 915 108
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	192 300	0
	Hyror bostäder	1 317 265	1 229 775
	Hyror lokaler	2 618 292	2 609 711
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 260 263	1 202 820
	Hyror förbrukningsbaserad	514	0
	Hyror informationsöverföring	577 650	769 800
	Hyror övrigt	59 125	78 400
	Övriga primära intäkter	79 689	78 153
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>33 611 874</b>	<b>29 883 767</b>
	Hysesbortfall	-753 329	-927 085
	<i>Summa</i>	<b>-753 329</b>	<b>-927 085</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>32 858 545</b>	<b>28 956 682</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	847 346
	Övriga sekundära intäkter	78 304	736 272
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>78 304</b>	<b>1 583 618</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 543 069	-4 214 455
	Snö och halk-bekämpning	-156 515	-253 578
	Reparationer	-2 491 200	-3 359 602
	Planerat underhåll	-2 944 856	-2 992 526
	EI	-924 036	-1 021 416
	Uppvärmning	-4 327 808	-3 803 066
	Vatten	-2 244 837	-1 959 483
	Sophämtning	-685 553	-806 123
	Fastighetsförsäkring	-344 204	-345 243
	Kabel-TV och bredband	-915 697	-865 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-843 970	-824 987
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 414 615	-2 338 095
	Övriga driftkostnader	-656 034	-146 212
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-23 492 394</b>	<b>-22 930 610</b>

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	-420 677	-53 638
	Administrationskostnader	-349 526	-162 260
	Extern revision	-35 500	-39 125
	Konsultkostnader	-9 900	-186 721
	Medlemsavgifter	-200 661	-197 386
	Föreningsverksamhet	-20 216	-31 663
	Övriga förvaltningskostnader	-295 792	-81 188
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 332 271</b>	<b>-751 982</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-247 666	-285 576
	Revisionsarvode	-13 000	-13 000
	Övriga arvoden	-34 000	-32 225
	Löner och övriga ersättningar	-272 498	-633
	Sociala avgifter	-167 539	-111 762
	Uttagsbeskattning	-93 608	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	-6 714	0
	Övriga personalkostnader	-6 425	-4 136
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-841 449</b>	<b>-447 332</b>

Föreningen har en anställd.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 703 123	-2 646 351
	Avskrivning på markanläggning	-95 644	-95 644
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-206 046	-106 502
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-3 004 813</b>	<b>-2 848 496</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	186 228 771	184 287 771
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 271 835	1 271 835
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 912 884	1 912 884
	Årets investeringar	0	2 360 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-419 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>189 413 490</b>	<b>189 413 490</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 735 937	-42 412 942
	Årets avskrivningar	-2 798 767	-2 741 995
	Återförda avskrivningar	0	419 000
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 534 704</b>	<b>-44 735 937</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 878 786</b>	<b>144 677 553</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	242 000 000	242 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 210 000	8 210 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	718 000	718 000
	<b>Summa</b>	<b>314 928 000</b>	<b>314 928 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	181 256 000	181 256 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>181 256 000</b>	<b>181 256 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	796 521	475 987
	Årets investeringar	651 070	320 534
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 447 591</b>	<b>796 521</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-427 761	-321 259
	Årets avskrivningar	-206 046	-106 502
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-633 807</b>	<b>-427 761</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>813 784</b>	<b>368 760</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 252 656	3 160 000
	Årets investeringar	36 904 699	6 452 656
	Omklassificering till byggnad	0	-2 360 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>44 157 355</b>	<b>7 252 656</b>
	Fönsterbyte: IB 7 252 656 + 28 442 423=34 589 508 FX-projekt (ventilation) upparbetat: 8 793 727 kr Byte av tvättmaskiner under 2025: 774 120 kr Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och byte av ventilationssystemet i ett sammanhållande energieffektiviseringsprojekt till en total beräknad kostnad på 60 Mkr. Nyttjandeperiod är beräknad till 40 år.		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	18 068 145	9 347 333
	Övriga fordringar	69 737	250 524
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>18 137 882</b>	<b>9 597 857</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	43 929	35 894
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 684 239	1 452 434
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 728 168</b>	<b>1 488 328</b>
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	12 500 000	4 000 000
	Bostadsrätter i egen brf	150 007	150 007
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>12 650 007</b>	<b>4 150 007</b>
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	14 811	14 721
	SBAB	2 883 350	2 794 528
	Swedbank	7 396	12 995
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 905 558</b>	<b>2 822 245</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>
SBAB	1,72%	2027-02-12	59 400 000	200 000
SBAB	4,77%	2028-09-15	24 000 000	1 000 000
SBAB	4,55%	2026-05-19	23 988 000	24 000
SBAB	1,47%	2025-11-14	12 585 914	1 000 000
SBAB	3,95%	2029-01-19	22 500 000	2 500 000
SBAB	3,49%	2025-12-02	25 000 000	500 000
			<b>167 473 914</b>	<b>5 224 000</b>

Långfristig del	126 164 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 724 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 585 914
Kortfristig del	41 309 914
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	5 224 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	20 896 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	103 909	16 012
Källskatt och sociala avgifter	71 340	66 759
Medlemmarnas inre fond	45 252	46 960
Övriga kortfristiga skulder	8 777 783	8 854 591
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>8 998 284</b>	<b>8 984 322</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	3 092 164	2 980 762
Upplupna räntekostnader	704 645	636 933
Övriga upplupna kostnader	67 354	102 271
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 864 163</b>	<b>3 719 966</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen kommer under 2025 att färdigställa det pågående energieffektiviseringsprojekt som inleddes under 2023 med utbyte av fönster. Upprustning av ventilationssystem är den andra fasen som inletts under 2024.

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 BråtenPark i Mariestad, org.nr. 766000-0709

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening BråtenPark i Mariestad 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 BoRevision 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.

# 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 BråtenPark i Mariestad 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 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 revisionsssed 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Holgersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**TINA KASPERSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:11:20



**ALOUISE JANSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:25:26



**HELENA FROSTELID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:21:44



**GUDRUN EDDA PAULSDOTTIR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:14:46



**GUDRUN SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:06:16



**KENNETH SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:01:47



**ERIK SALIEV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:23:30



**BÖRJE HOLGERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 16:31:08



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:20:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**BÖRJE HOLGERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 16:25:56



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:21:59



# 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.