



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Räfsan i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Räfsan i Skövde med säte i Skövde org.nr. 769632-9890 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

| Fastighet        | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|---------------|----------------------|
| Räfsan 1         | 2017-03-27    | 2017-2018            |
| Gräsklipparen 10 | 2017-03-27    | 2017-2018            |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 568                    |
| Totalt 24 objekt |                                       | 2 568                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 4 rok.

I föreningen finns även 44 st parkeringsplatser, varav 20 är besöksparkeringar.

På fastigheten finns 6 flerfamiljshus på adresserna Vilkmansgatan 1-24.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                      | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------------|------------|------------|
| Michaela Holm             | Ordförande | 2023-05-15 |
| Rikard Sandblom           | Ledamot    | 2020-05-04 |
| Markus Skjeggestad Sahlén | Ledamot    | 2023-05-15 |
| Mattias Barath            | Ledamot    | 2023-05-15 |
| Annsophie Mako            | Ledamot    | 2023-05-15 |
| Angelica Fällström        | Ledamot    | 2024-05-07 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michaela Holm, Annsofie Mako, Mattias Barath och Markus Skjeggstad Sahlén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rikard Sandblom, Michaela Holm och Mattias Barath.

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

Valberedning har varit: Jimmy Fogelström (sammankallande) och Anna Oskarsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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.

**Elbilsladdning:** Vi är nu åtta hushåll som regelbundet laddar sina bilar via föreningens laddstolpar. Under året har vår systemleverantör uppdaterat appen så att vi nu bättre kan styra laddningen till tider då elbelastningen är lägre under november-mars. Detta är ett viktigt led i styrelsens arbete med att hålla nere föreningens gemensamma elkostnader. Styrelsen följer löpande upp att prismodellen för laddningen är rättvis och täcker föreningens kostnader.

**Boendemiljö och trafiksäkerhet:** Efter en tids dialog med kommunen fick vi under våren ett fartgupp på plats utanför Vilkmansgatan 11 och 16. Det har gjort gatan tryggare för boende i föreningen. Styrelsen fortsätter samtalen med kommunen för att se om ytterligare åtgärder kan genomföras, särskilt för att dämpa farten på trafiken till och från förskolan.

**Sophantering:** Under året har föreningen gått över till fastighetsnära insamling. De nya kärlen är placerade på samma plats som de tidigare sopkärlen.

**Gemenskap och information:** Föreningens gemensamma städdagar och städkvällar har varit välbesökta och uppskattade under 2025. Den höga närvaron bidrar både till en trivsam utemiljö och till god gemenskap i föreningen.

För att göra informationen mer lättillgänglig för medlemmarna har vi även lanserat vår hemsida, Brf Räfsan, där viktig information och föreningens trivselregler samlas på ett ställe.

**Ekonomi och framtid:** Precis som i övriga samhället har föreningen under året sett ökade kostnader, bland annat för vatten, avfall och försäkringar. Föreningen behöver också förstärka sitt sparande inför den planerade målningen av fasaderna 2028.

För att säkerställa att föreningens ekonomi förblir långsiktigt hållbar har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5% från och med den 1 januari 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                      |
|-------|-----------------------------|
| 2023  | Installation av laddstolpar |

Föreningen har inga större underhållsåtgärder inplanerade under 2026.

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44, varav 43 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44, varav 43 innehade bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 301   | 326   | 236   | 179   | 186   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 271 | 9 363 | 9 463 | 9 563 | 9 663 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 9 271 | 9 363 | 9 463 | 9 563 | 9 663 |
| Räntekänslighet, %                     | 12    | 13    | 16    | 19    | 20    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 80    | 64    | 58    | 48    | 45    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 742   | 694   | 603   | 499   | 479   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 98    | 96    | 100   | 100   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 758   | 710   | 631   | 501   | 481   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 941 | 1 818 | 1 615 | 1 286 | 1 236 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -123  | 361   | 129   | 17    | 33    |
| Soliditet, %                           | 64    | 64    | 64    | 63    | 63    |

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på att föreningen byter redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket medför en förändring av föreningens avskrivningsplan och därmed högre avskrivningskostnader. Detta medför dock ingen påverkan på föreningens likviditet, varför ekonomin kan sägas vara fortsatt god trots ett negativt resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 853 281 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 301 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2026 med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och allmänna kostnadsökningar. Höjningen beror inte på bytet av redovisningsregelverk.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 42 597 984                 | 0                                                                      | 0                         | 42 597 984                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 375 693                  | 0                                                                      | 500 000                   | 1 875 693                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>43 973 677</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>500 000</b>            | <b>44 473 677</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 123 625                 | 360 517                                                                | -500 000                  | -1 263 107                 |
| Årets resultat, kr                    | 360 517                    | -360 517                                                               | -122 968                  | -122 968                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-763 108</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-622 968</b>           | <b>-1 386 075</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>43 210 569</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-122 968</b>           | <b>43 087 602</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -763 107          |
| Årets resultat, kr                                  | -122 968          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -500 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 386 075</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-1 386 075</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

### Tillägg till resultaträkningen:

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Årets resultat                                       | -122 968 kr        |
| Avsättning till underhållsfond                       | -500 000 kr        |
| Disposition underhållsfond                           | <u>0 kr</u>        |
| Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond | -500 000 kr        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                 | <b>-622 968 kr</b> |

# Resultaträkning

|                                                   |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 940 654                | 1 818 491                |
| Övriga rörelseintäkter                            |       | 6 356                    | 4 018                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                      |       | <b>1 947 010</b>         | <b>1 822 509</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -471 536                 | -444 056                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -39 400                  | -63 135                  |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -72 014                  | -51 517                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -895 707                 | -475 846                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 478 657</b>        | <b>-1 034 554</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>468 352</b>           | <b>787 955</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 7 | 29 935                   | 28 992                   |
| Räntekostnader                                    |       | -621 255                 | -456 430                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                   |       | <b>-591 320</b>          | <b>-427 438</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-122 968</b>          | <b>360 517</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>-122 968</b>          | <b>360 517</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-122 968</b>          | <b>360 517</b>           |



# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 8 | 64 662 467 | 65 558 174 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 64 662 467 | 65 558 174 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |  |     |     |
|-----------------------------------------|--|-----|-----|
| Medlemsandel HSB NG                     |  | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |  | 500 | 500 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 64 662 967 | 65 558 674 |
|-----------------------------|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |       |         |         |
|----------------------------------------------|-------|---------|---------|
| Kortfristiga fordringar                      | Not 9 | 905 256 | 787 799 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |       | 69 728  | 67 175  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |       | 974 984 | 854 973 |

Kortfristiga placeringar

|                                |  |           |           |
|--------------------------------|--|-----------|-----------|
| Placering HSB NG               |  | 1 600 000 | 1 100 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar |  | 1 600 000 | 1 100 000 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 2 574 984 | 1 954 973 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 67 237 951 | 67 513 647 |
|------------------|--|------------|------------|



# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 42 597 984        | 42 597 984        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 875 693         | 1 375 693         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>44 473 677</b> | <b>43 973 677</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                   |                 |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| Balanserat resultat           | -1 263 107        | -1 123 625      |
| Årets resultat                | -122 968          | 360 517         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i> | <b>-1 386 075</b> | <b>-763 107</b> |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Eget kapital</b> | <b>43 087 602</b> | <b>43 210 570</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|

Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                          |        |                   |                   |
|------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 23 550 600        | 11 877 000        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>        |        | <b>23 550 600</b> | <b>11 877 000</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                |                   |
|----------------------------------------------|--------|----------------|-------------------|
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     |        | 256 800        | 12 165 900        |
| Leverantörsskulder                           |        | 25 129         | 23 407            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 11 | 12 224         | 26 548            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 305 597        | 210 222           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>            |        | <b>599 749</b> | <b>12 426 078</b> |

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Skulder</b> |  | <b>24 150 349</b> | <b>24 303 078</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b> |  | <b>67 237 951</b> | <b>67 513 647</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|



# Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | 468 352   | 787 955   |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 895 707   | 475 846   |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 895 707   | 475 846   |
| Erhållen ränta                                                               | 29 935    | 28 992    |
| Erlagd ränta                                                                 | -589 985  | -456 430  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 804 009   | 836 363   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -2 230    | -8 300    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 51 502    | 5 203     |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 49 272    | -3 097    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 853 281   | 833 266   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -235 500  | -256 800  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -235 500  | -256 800  |
| Årets kassaflöde                                                             | 617 781   | 576 466   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 699 984 | 1 123 518 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 2 317 765 | 1 699 984 |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till -64 tkr

Förändring jämfört med föregående år -40 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 906 272                | 1 781 568                |
|       | El laddstolpar                          | 28 387                   | 31 473                   |
|       | Hyror övrigt                            | 4 704                    | 2 450                    |
|       | Övriga primära intäkter                 | 1 291                    | 3 000                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>1 940 654</b>         | <b>1 818 491</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>1 940 654</b>         | <b>1 818 491</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -88 581                  | -118 726                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -43 093                  | -35 983                  |
|       | Reparationer                            | -19 549                  | -9 792                   |
|       | El                                      | -34 433                  | -28 462                  |
|       | Vatten                                  | -170 097                 | -137 146                 |
|       | Sophämtning                             | -65 339                  | -56 674                  |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -50 445                  | -48 273                  |
|       | Övriga driftkostnader                   | 0                        | -9 000                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-471 536</b>          | <b>-444 056</b>          |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>         |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                | -30                      | -288                     |
|       | Extern revision                         | -16 000                  | -17 575                  |
|       | Konsultkostnader                        | -1 469                   | -16 891                  |
|       | Medlemsavgifter                         | -16 139                  | -15 728                  |
|       | Föreningsverksamhet                     | -3 524                   | -5 750                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader            | -2 238                   | -6 903                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>   | <b>-39 400</b>           | <b>-63 135</b>           |

| Not 5 | Personalkostnader                                              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                       |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                | -52 800                  | -37 200                  |
|       | Revisionsarvode                                                | -2 000                   | -2 000                   |
|       | Sociala avgifter                                               | -17 214                  | -12 317                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                 | <b>-72 014</b>           | <b>-51 517</b>           |
| Not 6 | Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                     | -848 774                 | -428 913                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                  | -46 933                  | -46 933                  |
|       | <i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i> | <b>-895 707</b>          | <b>-475 846</b>          |
| Not 7 | Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>               |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                              | 731                      | 657                      |
|       | Ränteintäkter placeringar                                      | 27 032                   | 26 812                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                       | 2 172                    | 1 523                    |
|       | <i>Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>         | <b>29 935</b>            | <b>28 992</b>            |

| Not 8 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 51 382 500        | 51 382 500        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 16 627 984        | 16 627 984        |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 603 426           | 603 426           |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>68 613 910</b> | <b>68 613 910</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                       | -3 055 736        | -2 579 890        |
|       | Årets avskrivningar                          | -895 707          | -475 846          |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-3 951 443</b> | <b>-3 055 736</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>64 662 467</b> | <b>65 558 174</b> |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 29 352 000        | 29 352 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                 | 0                 |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 10 536 000        | 10 536 000        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                 | 0                 |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>39 888 000</b> | <b>39 888 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Fastighetsinteckning                         | 25 680 000        | 25 680 000        |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>25 680 000</b> | <b>25 680 000</b> |
| Not 9 | Kortfristiga fordringar                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                   |                   |
|       | Avräkningskonto HSB                          | 717 765           | 599 984           |
|       | Övriga fordringar                            | 187 491           | 187 815           |
|       | <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         | <b>905 256</b>    | <b>787 799</b>    |

**Not 10      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 3,32%            | 2030-04-30        | 3 937 600         | 128 400                     |
| Stadshypotek AB     | 3,12%            | 2028-04-30        | 4 001 800         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,99%            | 2027-04-30        | 4 001 800         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,99%            | 2032-03-30        | 3 948 200         | 42 800                      |
| Stadshypotek AB     | 2,84%            | 2029-03-30        | 3 959 000         | 42 800                      |
| Stadshypotek AB     | 2,70%            | 2027-03-30        | 3 959 000         | 42 800                      |
|                     |                  |                   | <b>23 807 400</b> | <b>256 800</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 23 550 600 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 256 800    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 0          |
| Kortfristig del                                           | 256 800    |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 256 800    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 027 200  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 3 734 200  |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,99%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 11      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Momsskuld                   | 1 660         | 2 472         |
| Källskatt                   | 10 564        | 24 077        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>12 224</b> | <b>26 548</b> |

**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 160 277        | 153 151        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 31 270         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 114 050        | 57 071         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>305 597</b> | <b>210 222</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-10.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Räfsan i Skövde, org.nr. 769632-9890

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Räfsan i Skövde för räkenskapsåret 2025. 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Räfsan i Skövde för räkenskapsåret 2025 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

Isabelle Alvarsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Nyberg  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Räfsan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst samarbete med Scrive.

**Michaela Holm**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:06:53



**Rikard Sandblom**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:30:58



**Markus Skjeggestad Sahlén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:30:18



**Angelica Fällström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 07:46:59



**Annsophie Mako**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:09:29



**Mattias Barath**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 06:03:41



**Martin Nyberg**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:26:39



**Isabelle Alvarsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 16:23:00



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Räfsan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Martin Nyberg**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:00:15



**Isabelle Alvarsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 16:22:17



# 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.