



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Trädgården i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trädgården i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0890 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Trädgården 16   | 1947-01-01    | 1947                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

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

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4                | lokaler (hyresrätt)                   | 163                      |
| 5                | förråd                                | 32                       |
| 16               | p-platser                             | 0                        |
| 36               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 104                    |
| Totalt 61 objekt |                                       | 2 299                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|-------------|------------|------------|
| Linus Risholm    | Ordförande  | 2025-01-01 |            |
| Lena Svensson    | Ledamot     | 2025-01-01 |            |
| Eva Wickström    | Ledamot     | 2025-01-01 |            |
| Bert-Inge Storck | HSB Ledamot | 2025-01-01 |            |
| Mathias Ahlqvist | Ledamot     | 2025-01-01 |            |
| Karolina Ung     | Ledamot     | 2025-01-01 |            |
| Hampus Johansson | Ledamot     | 2025-01-01 | 2025-03-26 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linus Risholm, Mathias Ahlquist och My Lönnquist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av 3 i förening av Mathias Ahlquist, Lena Ström Svensson & Linus Risholm.

Revisorer har varit: Leif Stexå vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lena Ström Svensson samt övriga i styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1982      | Fasadbeklädnad med tegel.                                                        |
| 2004      | Nya fönster.                                                                     |
| 2007      | Byte av lägenhetsdörrar och låssystem samt installation av kodlås i entrédörrar. |
| 2009      | Elsanering av lägenheter, lokal och del av källare.                              |
| 2012-2013 | Stambyte och badrumsrenovering.                                                  |
| 2015      | Nya balkonger.                                                                   |
| 2018      | Ny fjärrvärmeanläggning.                                                         |
| 2019      | Tvätt och målning av sophus och entrétak.                                        |
| 2019-2020 | OVK (obligatorisk ventilationskontroll).                                         |
| 2025      | OVK (obligatorisk ventilationskontroll).                                         |
| 2025      | 2 nya parkeringsplatser, förberedda för laddstolpe                               |

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

| Årtal | Åtgärd                                    |
|-------|-------------------------------------------|
| 2026  | En ny parkeringsplats inkl. en laddstolpe |
| 2028  | Byte källarfönster                        |

## Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 118   | 181   | 194   | 193   | 197   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 233 | 2 339 | 3 122 | 3 250 | 3 377 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 406 | 2 521 | 3 363 | 3 501 | 3 639 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 5     | 5     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 218   | 194   | 191   | 197   | 173   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 783   | 767   | 721   | 707   | 707   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92    | 92    | 90    | 91    | 92    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 793   | 778   | 741   | 718   | 714   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 798 | 1 764 | 1 646 | 1 641 | 1 619 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -165  | 114   | 146   | 107   | 137   |
| Soliditet, %                           | 48    | 48    | 41    | 39    | 37    |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 127 898 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 118 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om årsavgiftshöjning med 4,9% året 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## 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               | 35 500                     | 0                                                                      | 0                         | 35 500                     |
| Underhållsfond, kr                    | 2 624 582                  | 0                                                                      | -30 249                   | 2 594 333                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 660 082</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-30 249</b>            | <b>2 629 833</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 398 626                  | 114 402                                                                | 30 249                    | 2 543 277                  |
| Årets resultat, kr                    | 114 402                    | -114 402                                                               | -165 312                  | -165 312                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 513 028</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-135 063</b>           | <b>2 377 965</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 173 110</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-165 312</b>           | <b>5 007 798</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 138 249 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 | 2 513 028        |
| Årets resultat, kr                                  | -165 312         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -108 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 138 249          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 377 965</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>2 377 965</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 797 734                   | 1 764 404                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>1 797 734</strong>  | <strong>1 764 404</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 079 867                  | -938 240                    |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -138 249                    | 0                           |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -162 937                    | -160 792                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -116 616                    | -108 793                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -295 041                    | -295 041                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-1 792 710</strong> | <strong>-1 502 866</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>5 024</strong>      | <strong>261 537</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 1 423                       | 777                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -171 760                    | -147 913                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-170 336</strong>   | <strong>-147 136</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>-165 312</strong>   | <strong>114 402</strong>    |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 8 917 727  | 9 212 768  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 8 917 727  | 9 212 768  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 8 918 227  | 9 213 268  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 45 870     | 0          |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 292 170  | 1 420 067  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 9 560      | 2 907      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 133 275    | 105 594    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 480 874  | 1 528 569  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 480 874  | 1 528 569  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 10 399 101 | 10 741 837 |

BALANSRÄKNING

|                                              | 2025-12-31      | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                 |            |
| Eget kapital                                 |                 |            |
| Bundet eget kapital                          |                 |            |
| Medlemsinsatser                              | 35 500          | 35 500     |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 594 333       | 2 624 582  |
| Summa bundet eget kapital                    | 2 629 833       | 2 660 082  |
| Fritt eget kapital                           |                 |            |
| Balanserat resultat                          | 2 543 277       | 2 398 626  |
| Årets resultat                               | -165 312        | 114 402    |
| Summa fritt eget kapital                     | 2 377 965       | 2 513 028  |
| Summa eget kapital                           | 5 007 798       | 5 173 110  |
| Skulder                                      |                 |            |
| Kortfristiga skulder                         |                 |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 125 063 200 | 5 303 200  |
| Leverantörsskulder                           | 109 956         | 67 812     |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 130         | 2 355      |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 141 689     | 1 689      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15216 457   | 193 671    |
| Summa kortfristiga skulder                   | 5 391 303       | 5 568 727  |
| Summa skulder                                | 5 391 303       | 5 568 727  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               | 10 399 101      | 10 741 837 |



KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 5 024                    | 261 537                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 295 041                  | 295 041                  |
|                                                                                   | 300 065                  | 556 578                  |
| Erhållen ränta                                                                    | 1 423                    | 777                      |
| Erlagd ränta                                                                      | -171 760                 | -142 926                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | 129 729                  | 414 430                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -80 203                  | 23 772                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 62 576                   | -77 805                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>112 102</b>           | <b>360 396</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -240 000                 | -1 773 500               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-240 000</b>          | <b>-1 773 500</b>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>-127 898</b>          | <b>-1 413 104</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 1 420 067                | 2 833 171                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | 1 292 170                | 1 420 067                |
|                                                                                   | <b>-127 898</b>          | <b>-1 413 104</b>        |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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

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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>            |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder*                   | 1 646 736                | 1 614 588                |
| Årsavgift el**                          | 47 623                   | 47 354                   |
| Hysesintäkt lokaler                     | 51 173                   | 51 173                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser       | 36 600                   | 38 400                   |
| Hysesintäkt övrigt                      | 4 200                    | 4 200                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 11 402                   | 8 689                    |
|                                         | <b>1 797 734</b>         | <b>1 764 404</b>         |

\*I Årsavgift ingår el, värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

\*\*Hysesintäkter lokal el avser debitering Telenor för deras andel.

|                              |                   |                 |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b> |                   |                 |
| Reparationer                 | -58 167           | -2 753          |
| El                           | -92 966           | -78 334         |
| Uppvärmning                  | -264 213          | -239 779        |
| Vatten                       | -136 192          | -120 956        |
| Renhållning                  | -65 298           | -70 339         |
| Bevakningskostnader          | -18 975           | -17 296         |
| TV, bredband, iptelefoni     | -65 021           | -59 340         |
| Förvaltningskostnader        | -270 038          | -254 871        |
| Försäkringar                 | -16 535           | -12 787         |
| Fastighetsskatt              | -60 010           | -62 894         |
| Övriga driftskostnader       | -32 455           | -18 891         |
|                              | <b>-1 079 867</b> | <b>-938 240</b> |

|                                    |                 |          |
|------------------------------------|-----------------|----------|
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b> |                 |          |
| Underhåll tvättstuga               | -81 499         | 0        |
| Underhåll installationer           | -16 000         | 0        |
| Underhåll övrigt                   | -40 750         | 0        |
|                                    | <b>-138 249</b> | <b>0</b> |

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> |                 |                 |
| Externt revisionsarvode               | -14 735         | -15 545         |
| Övriga förvaltningskostnader          | -109 295        | -107 621        |
| Kostnader överlåtelse och panter      | -13 445         | -8 306          |
| Föreningsverksamhet                   | -297            | -6 546          |
| Medlemsavgifter HSB                   | -20 721         | -20 200         |
| Stämma och styrelse                   | -4 444          | -2 575          |
|                                       | <b>-162 937</b> | <b>-160 792</b> |

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                 |                 |
| Medelantal anställda                       | 0               | 0               |
| Arvode till styrelsen                      | -54 400         | -48 300         |
| Vicevärdsarvode                            | -33 000         | -33 000         |
| Revisionsarvode                            | -4 000          | -4 000          |
| Sociala avgifter                           | -25 216         | -23 493         |
|                                            | <b>-116 616</b> | <b>-108 793</b> |

|                            |                 |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b> |                 |                 |
| Byggnader                  | -292 741        | -292 741        |
| Markanläggningar           | -2 300          | -2 300          |
|                            | <b>-295 041</b> | <b>-295 041</b> |

2025-12-31

2024-12-31

Not 8

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2067

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

14 609 690

36 560

191 902

14 838 152

14 609 690

36 560

191 902

14 838 152

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Ingående avskrivningar markanläggningar

Årets avskrivningar markanläggningar

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 447 275

-292 741

-178 109

-2 300

-5 920 425

-5 154 534

-292 741

-175 809

-2 300

-5 625 384

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

Redovisade värden markanläggningar

8 917 727

8 869 674

36 560

11 493

9 212 768

9 162 415

36 560

13 793

Fastighetsbeteckning:

Trädgården 16

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1947

13 000 000

5 200 000

18 200 000

24 600 000

Lokaler

1947

423 000

0

423 000

569 000

13 423 000

5 200 000

18 623 000

25 169 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

2025-12-31

9 480 900

9 480 900

2024-12-31

9 480 900

9 480 900

Not 9

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

|                                              | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b> |              |              |
| Skattekonto                                  | 4 975        | 2 907        |
| Övrig skattefordran                          | 4 585        | 0            |
|                                              | <u>9 560</u> | <u>2 907</u> |

|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> |                |                |
| Förutbetalad försäkring                                    | 18 166         | 16 535         |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                         | 16 420         | 16 241         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 98 689         | 72 818         |
|                                                            | <u>133 275</u> | <u>105 594</u> |

|                                                                          |                     |                  |                   |                  |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------------|
| <b>Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>                                |                     |                  |                   |                  | Nästa års<br>amortering |
| <b>Låneinstitut</b>                                                      | <b>Räntebördrag</b> | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>    |                         |
| Stadshypotek AB                                                          |                     | 1,00%            | 2026-06-03        | 4 327 200        | 120 000                 |
| Stadshypotek AB                                                          |                     | 1,47%            | 2026-04-30        | 736 000          | 120 000                 |
|                                                                          |                     |                  |                   | <u>5 063 200</u> | <u>240 000</u>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |                     |                  |                   |                  | 0                       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |                     |                  |                   |                  | 0                       |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |                     |                  |                   |                  | 5 063 200               |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |                     |                  |                   |                  | <u>5 063 200</u>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |                     |                  |                   |                  | 1,07%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |                     |                  |                   |                  | 960 000                 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |                     |                  |                   |                  | 3 863 200               |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |                     |                  |                   |                  | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |                     |                  |                   |                  | Nej                     |

|                                   |          |              |
|-----------------------------------|----------|--------------|
| <b>Not 13 AKTUELL SKATTESKULD</b> |          |              |
| Årets beräknade skatteskuld       | 0        | 2 355        |
|                                   | <u>0</u> | <u>2 355</u> |

|                                           |              |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b> |              |              |
| Personalens källskatt                     | 825          | 825          |
| Arbetsgivaravgifter                       | 864          | 864          |
|                                           | <u>1 689</u> | <u>1 689</u> |

|                                                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 70 556         | 68 337         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 15 068         | 15 068         |
| Upplupen revision                                          | 14 860         | 14 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 113 535        | 96 266         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 2 438          | 0              |
|                                                            | <b>216 457</b> | <b>193 671</b> |

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-18 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

|                           |                        |                           |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| .....<br>Bert-Inge Storck | .....<br>Eva Wickström | .....<br>Karolina Ung     |
| .....<br>Lena Svensson    | .....<br>Linus Risholm | .....<br>Mathias Ahlqvist |

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

|                                                |                                                                                  |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Leif Stexå<br>Revisor vald av föreningsstämman | Afrodita Cristea<br>BoRevision i Sverige AB<br>Revisor utsedd av HSB Riksförbund |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Karlshamn, org.nr. 736200-0890

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården i Karlshamn 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 Brf Trädgården i Karlshamn 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.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Stexå  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Linus Risholm**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:08:06



**Lena Svensson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:13:47



**Mathias Ahlqvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:50:15



**Karolina Ung**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:01:58



**Eva Wickström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:02:12



**Bert-Inge Storck**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:57:43



**Leif Stexå**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:19:55



**Afrodita Cristea**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:14:12



## Revisionsberättelse 2025

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

**Leif Stexå**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:23:53



**Afrodita Cristea**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:12:56



# 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.