



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bråtenpark i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0709 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat arbetet med att byta ut alla fönster som en del av energibesparande åtgärder. Totalt beräknad kostnad för fönsterbyte 32 500 000 kr. Inom detta projekt ingår även injustering av värme, injustering av ventilation samt värmeåtervinning (FX-system). Föreningen har fått 8 735 210 i bidrag från Länsstyrelsen vilket är hälften av det beviljade bidraget och föreningen räknar med att få resterande bidrag när arbetet är slutfört. Offertarbete avseende resterande del av arbetet pågår vid räkenskapsårets slut.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

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

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
410	p-platser	0
27	lokaler (hyresrätt)	3306
425	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29257
34	lägenheter (hyresrätt)	1933
142	garageplatser	0
Totalt 1038 objekt		34496



Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 1 rok, 1 st 1,5 rok, 155 st 2 rok, 14 st 2,5 rok, 184 st 3 rok, 21 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tina Kaspersen	Ordförande	2022-04-25	
Gudrun Sjöberg	Ledamot	2023-05-08	
Thomas Ekholm	Ledamot	2022-04-25	2023-05-08
Gudrun Edda Paulsdottir	Ledamot	2023-05-08	
Mikael Hammarlund	Ledamot	2020-06-16	2023-05-08
Kenneth Sandberg	Ledamot	2017-04-23	
Helena Frostelid	Ledamot	2021-04-25	
Alouise Janson	Ledamot	2020-06-16	
Gina Zhubi	Ledamot	2022-04-25	2023-05-08
Gene Gallagher	Ledamot	2022-04-25	
Simeon Zhuba	Ledamot	2023-05-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tina Kaspersen, Alouise Jansson, Gene Gallager och Gudrun Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-27.

Ny förvaltare genom HSB

Byte trasiga delar dagvattenledningar

Takbesiktning

Besiktning delar av balkonger på Akaciastigen 2-4 samt Fläderstigen 2-4

Målning ram vid de nya hissarna

Löpande renovering av badrum med prio 1 vattenskada pga gjutjärnsbrunn.

Rivning lekplats Akaciastigen 2-4

Ny lekplats Akaciastigen/Valnötsstigen

Nyplantering av växter runt ny lekplats

Översyn av skyddsrum med förnyat material pågår

Uppsägning Tele2:s gruppavtal

Nytt gruppavtal tecknat med Telenor

Påbörjat energieffektivisering genom byte av fönster på hela området samt planering för återvinning av frånluften på taken

Påbörjat utbyte/förnyelse av utemöbler på området

Fönsterbyte på gårdshuset

Antagit nya stadgar version 2023

Fortsatt utbyte av maskiner i tvättstugorna

Första delen av laddstolpar etablerade

Renovering av bastu

Rensning av träd på området

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

- Genomgång entrétrappor byte/lagning
- Byte utvändiga hissar
- Översyn värme/ventilation
- Byte takfläktar
- Asfaltering
- Löpande renovering av badrum med prio 1 vattenskada pga gjutjärnsbrunn.
- Byte utvändiga källardörrar höghusen 2024
- Utbytesplan maskiner i tvättstugorna påbörjas 2023
- Fortsatt arbete inför elbilsladdning på området
- Fastighetsnära sopsortering införs 2024
- 3 stycken fastighetsnära avfallshus etableras på området
- OVK-obligatorisk ventilationskontroll
- Rensning av ventilationskanaler
- Byte av spiskåpor och frånluftsdon i badrum
- Injustering av värme
- Takbyte hus 2
- Balkongrenovering höghusen
- Låsbara luckor vid sopkärnen

- Nya lägenhetspärmar
- Välkomstbrev/information till nyinflyttade tas fram
- Balkongrenovering höghusen
- Paketbox på området

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 484 och under året har det tillkommit 74 och avgått 71 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 487.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	236	908	146	2 014
Skuldsättning, kr/kvm	3 542	3 607	3 671	3 730	3 789
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 177	4 253	4 329	4 398	4 467
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	197	190	190	171	172
Årsavgifter, kr/kvm	844	789	756	789	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	82	81	85	82
Totala intäkter, kr/kvm	885	789	756	789	759
Nettoomsättning, tkr	29 078	27 194	27 258	27 183	26 980
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 171	1 355	4 459	-1 237	2 287
Soliditet, %	19	19	25	16	17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 005 549	0	0	6 005 549
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	902 416	0	0	902 416
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 560 847	0	-275 527	11 285 320
S:a bundet eget kapital, kr	18 468 812	0	-275 527	18 193 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 160 838	1 355 029	275 527	13 791 394
Årets resultat, kr	1 355 029	-1 355 029	1 170 883	1 170 883
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 515 867	0	1 446 410	14 962 277
S:a eget kapital, kr	31 984 679	0	1 170 883	33 155 562

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 717 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 992 527 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	13 515 867
Årets resultat, kr	1 170 883
Reservation till underhållsfond, kr	-2 717 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 992 527
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 962 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 962 277

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	29 078 293	27 193 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 462 007	1 106 399
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		30 540 300	28 299 903
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-17 818 812	-15 442 366
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 992 527	-3 895 963
Övriga externa kostnader	Not 6	-2 871 254	-2 626 220
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-447 332	-242 693
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 848 496	-2 729 745
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-26 978 421	-24 936 985
RÖRELSERESULTAT		3 561 879	3 362 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		232 282	40 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 623 278	-2 048 844
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 390 996	-2 007 888
ÅRETS RESULTAT		1 170 883	1 355 029
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		1 170 883	1 355 029
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 717 000	-2 700 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 992 527	3 895 963
Överföring till balanserat resultat		1 446 410	2 550 992

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	144 677 553	145 059 548
Inventarier och installationer	Not 10	368 760	154 728
Pågående nyanläggningar	Not 11	7 252 656	3 160 000
Summa materiella anläggningstillgångar		152 298 969	148 374 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		152 299 469	148 374 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		90 372	124 514
Kundfordringar		44 679	39 675
Avräkningskonto HSB		9 347 333	14 561 779
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	250 524	516 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 488 328	594 566
Summa kortfristiga fordringar		11 221 236	15 837 299
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 150 007	4 161 848
Summa kortfristiga placeringar		4 150 007	4 161 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		14 721	20 336
Bank	Not 16	2 807 524	2 729 818
Summa kassa och bank		2 822 245	2 750 154
Summa omsättningstillgångar		18 193 487	22 749 302
SUMMA TILLGÅNGAR		170 492 956	171 124 077

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 005 549	6 005 549
Upplåtelseavgifter	902 416	902 416
Fond för yttre underhåll	11 285 320	11 560 847
Summa bundet eget kapital	18 193 285	18 468 812
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 791 394	12 160 838
Årets resultat	1 170 883	1 355 029
Summa fritt eget kapital	14 962 277	13 515 867
Summa eget kapital	33 155 562	31 984 679
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	119 973 914
Summa långfristiga skulder		73 185 914
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		2 224 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	46 960
Leverantörsskulder		2 300 460
Aktuell skatteskuld	Not 19	134 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	8 937 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 719 966
Summa kortfristiga skulder		17 363 480
Summa skulder	137 337 394	139 139 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	170 492 956	171 124 077

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 561 879	3 362 917
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 848 496	2 729 745
	<u>6 410 375</u>	<u>6 092 662</u>
Erhållen ränta	232 282	40 956
Erlagd ränta	-2 623 278	-2 048 844
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 019 380</u>	<u>4 084 774</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-436 534	-147 687
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	421 996	9 307 628
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 004 841</u>	<u>13 244 715</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-6 452 656	-3 171 844
Investeringar i maskiner/inventarier	-320 534	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-6 773 190</u>	<u>-3 171 844</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 224 000	-2 224 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 224 000</u>	<u>-2 224 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 992 349	7 848 871
Likvida medel vid årets början	21 311 933	13 463 072
Likvida medel vid årets slut	<u>16 319 585</u>	<u>21 311 943</u>
	-4 992 349	7 848 871

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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
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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 689 tkr
Förändring jämfört med föregående år	377 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	23 915 108	22 561 600
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-529 755
Hysesintäkt bostäder	1 130 202	1 091 557
Hysesintäkt lokaler	2 431 348	2 231 286
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 083 270	1 086 411
Hysesintäkt övrigt	53 600	49 875
Hysesrabatter	-481 849	-300
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	769 800	513 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	61 987	51 973
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	-7 136	0
Övriga fakturerade kostnader	472	1 200
Övriga primära intäkter och ersättningar	121 491	136 057
	29 078 293	27 193 504
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	847 346	687 936
Bidrag	232 336	0
Vinst vid avyttring lägenhet	382 325	418 463
	1 462 007	1 106 399
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 359 602	-1 536 479
El	-1 021 416	-1 528 787
Uppvärmning	-3 803 066	-3 423 268
Vatten	-1 959 483	-1 617 414
Renhållning	-806 123	-784 764
TV, bredband, iptelefoni	-865 824	-864 044
Obligatoriska besiktningar	-161 916	0
Serviceavtal	-542 303	-426 913
Hissar serviceavtal & besiktning	-43 325	-47 196
Förvaltningskostnader	-3 720 489	-3 313 862
Försäkringar	-345 243	-297 916
Fastighetsskatt	-824 987	-792 577
Övriga driftskostnader	-365 035	-809 146
	-17 818 812	-15 442 366
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-1 273 550	-2 382 261
Underhåll övrigt	-1 718 977	-1 513 702
	-2 992 527	-3 895 963
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-39 125	-30 587
Övriga förvaltningskostnader	-2 338 095	-2 161 635
Föreningsverksamhet	-3 643	0
Kontorsutrustning och -material	-14 055	-14 595
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 352	-14 923
Konsulter	-186 721	-183 986
Förbrukningsinventarier	-53 639	-20 215
Medlemsavgifter HSB	-188 121	-181 281
Stämma och styrelse	-27 503	-1 676
Kundförluster m m	0	-17 323
	-2 871 254	-2 626 220

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inga anställda

Arvode till styrelsen	-285 576	-228 667
Övriga arvoden	-32 225	-48 800
Övriga personalkostnader	-783	-2 560
Revisionsarvode	-13 000	-13 000
Sociala avgifter	-93 859	-84 359
Återförd semesterlöneskuld	0	47 757
Återbetalad pensionsavgift	0	75 283
Löneskatt på pensionsavgifter	-17 903	17 903
Utbildning	-3 986	-6 250
	-447 332	-242 693

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 646 351	-2 556 737
Markanläggningar	-95 644	-95 644
Installationer och inventarier	-106 502	-77 364
	-2 848 496	-2 729 745

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2100				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	184 287 771	184 287 771			
Årets försäljning, utrantering byggnad	-419 000	0			
Årets investering byggnader	2 360 000	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 271 835	1 271 835			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 912 884	1 912 884			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 413 490	187 472 490			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-42 126 010	-39 569 273			
Årets försäljning, utrantering byggnad	419 000	0			
Årets avskrivningar byggnader	-2 646 351	-2 556 737			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-286 933	-191 288			
Årets avskrivningar markanläggningar	-95 644	-95 644			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 735 937	-42 412 942			
Utgående redovisat värde	144 677 553	145 059 548			
Redovisade värden byggnader	141 875 411	142 161 761			
Redovisade värden mark	1 271 835	1 271 835			
Redovisade värden markanläggningar	1 530 307	1 625 951			
Fastighetsbeteckning:					
Mariestad, Spindeln 1, 4, 10, 11, 12, 13,14 och 17					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1987	242 000 000	64 000 000	306 000 000	306 000 000
Lokaler	1987	8 210 000	718 000	8 928 000	8 928 000
		250 210 000	64 718 000	314 928 000	314 928 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		181 256 000	181 256 000		
varav i eget förvar		0	0		
Summa ställda säkerheter		181 256 000	181 256 000		
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	475 987	475 987			
Årets investeringar	320 534	0			
Utgående anskaffningsvärden	796 521	475 987			
Ingående avskrivningar	-321 259	-243 896			
Årets avskrivningar	-106 502	-77 364			
Utgående avskrivningar	-427 761	-321 259			
Utgående redovisat värde	368 760	154 728			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	3 160 000	0
Erhållet bidrag från Boverket avseende utbyte av hissar	-800 000	
Årets Investering fönsterbyte	7 252 656	3 160 000
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 360 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	7 252 656	3 160 000

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte till en beräknad kostnad av 32,5 Mkr.
Nyttjandeperiod är beräknad till 40 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	250 524	512 674
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 092
	250 524	516 766

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 488 328	594 566
	1 488 328	594 566

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån		3,55%	2024-04-01	4 000 000
Bostadsrätter i egen brf				150 007
				4 150 007
				4 161 848

Not 16 BANK		
SBAB	2 794 529	2 723 057
Swedbank	12 995	6 761
	2 807 524	2 729 818

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
					Nästa års
Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB		1,72%	2027-02-12	59 600 000	200 000
SBAB		4,77%	2028-09-15	25 000 000	1 000 000
SBAB		4,55%	2026-05-19	24 012 000	24 000
SBAB		1,47%	2025-11-14	13 585 914	1 000 000
				122 197 914	2 224 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **119 973 914**

Nästa års amortering av långfristig skuld 2 224 000
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 224 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,87%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 896 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 111 077 914
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	46 960	46 960
	46 960	46 960
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	134 732	65 494
	134 732	65 494
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	16 012	30 796
Personalens källskatt	32 469	26 145
Arbetsgivaravgifter	34 290	26 960
Övriga kortfristiga skulder	8 854 591	8 771 520
	8 937 362	8 855 421
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	636 933	291 632
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 980 762	2 682 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 271	28 000
	3 719 966	3 002 382

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Föreningen kommer under 2024 att färdigställa utbytet av alla fönster och även påbörja nästa del av energieffektiviseringsprojektet som avser en upprustning av ventilationssystemet. Nytt lån på 25 000 000 kr har tagits.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alouise Janson

.....
Gene Gallagher

.....
Gudrun Edda Paulsdottir

.....
Gudrun Sjöberg

.....
Helena Frostelid

.....
Tina Kaspersen

.....
Kenneth Sandberg

.....
Simeon Zhuba

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

Börje Holgersson
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening BråtenPark i Mariestad, org.nr. 766000-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening BråtenPark i Mariestad för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 BråtenPark i Mariestad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mariestad

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Holgersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Bråtenpark i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TINA KASPERSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 21:58:26



ALOUISE JANSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:51:38



HELENA FROSTELID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:08:28



SIMEON ZHUBA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:51:20



GUDRUN EDDA PAULSDOTTIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:57:50



GUDRUN SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:28:45



KENNETH SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 13:32:54



GENE GALLAGHER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 22:32:19



BÖRJE HOLGERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:28:52



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:00:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bråtenpark i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BÖRJE HOLGERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:37:13



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:00:33



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.