



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pärnet i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Päronet i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Päronet 17 | 1944-01-01    | 1944                 |

#### Totalt 1 objekt

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

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 15               | p-platser                             | 0                        |
| 24               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 124                    |
| Totalt 39 objekt |                                       | 1 124                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                           | Roll                          | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------------------|-------------------------------|------------|------------|
| Tomas Johansson                | Ordförande                    | 2024-05-14 |            |
| Tomas Johansson                | Ledamot                       | 2024-01-01 | 2024-05-14 |
| Saga-Sofie Björngreen Mattsson | Ordförande                    | 2024-01-01 | 2024-05-14 |
| Ewa Färm                       | Ledamot                       | 2024-01-01 | 2024-05-14 |
| Christina Lovén                | Ledamot                       | 2024-01-01 |            |
| Khalid Mahfoudh                | Ledamot                       | 2024-05-14 |            |
| Jan Rydberg                    | Ledamot                       | 2024-01-01 | 2024-05-14 |
| Robert Green                   | Ledamot, utsedd av HSB Sydost | 2024-01-01 |            |
| Frida Karlsson                 | Ledamot                       | 2024-01-01 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Johansson, Frida Karlsson och Christina Lovén.

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

Valberedning har varit: Khalid Mahfoudh , ordförande samt Frida Karlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

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 2023-04-12.

Vi har haft 2 aktivitetsdagar: 13/4 skrapat och tvättat miljöhuset grillade korv och umgicks. 28/8. Målat golvet invändigt och utvändigt på miljöhuset, förberett för källsortering, planterat om 2 buskar från kruka till gräsmattan. Grillat korv.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2005-2009 | Byte av avloppsstammar källare.                                                            |
| 2018      | Byte av avlopps stam samt delvis målnings bättring av tvättstuga.                          |
| 2019-2020 | Omdränering av fastigheterna och renovering av trädgård.                                   |
| 2021      | Indragning av fiber med kollektiv anslutning.                                              |
| 2022      | Leasing av tvättmaskiner.                                                                  |
| 2022      | Installation av ny torktumlare.                                                            |
| 2022      | Installation av tillfälligt lås i sophuset.                                                |
| 2023      | Installation av kodlås/tagg i entrédörrar samt miljöhus.                                   |
| 2023      | Installation av nytt torkskåp (34:an).                                                     |
| 2023      | Kontroll med kamera/spolning av SPOLARNA (enligt avtal á 5år).                             |
| 2024      | Byte av fönster och fönsterdörrar är utfört vårvintern 2024.                               |
| 2024      | Tvättat och målat miljöhuset utvändigt golv invändigt. Förberett för källsortering 8 kärl. |
| 2024      | Byte av gemensamt låssystem till iLoq är utfört i december 2024.                           |
| 2024      | Ny central fläkt på 36:an. Efter haveri.                                                   |

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

| Årtal | Åtgärd                                                     |
|-------|------------------------------------------------------------|
| 2025  | Installation avgasning och magnet filter på värmesystemet. |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 89    | 177   | 246   | 256   | 260   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 189 | 4 760 | 4 921 | 5 082 | 5 242 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 189 | 4 760 | 4 921 | 5 082 | 5 242 |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 5     | 6     | 6     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 238   | 231   | 217   | 209   | 203   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 113 | 1 000 | 872   | 855   | 838   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 96    | 91    | 92    | 98    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 135 | 1 039 | 956   | 934   | 876   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 276 | 1 147 | 1 074 | 1 050 | 985   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -172  | -57   | 50    | 103   | 107   |
| Soliditet, %                           | 18    | 24    | 24    | 23    | 22    |

**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 ökadelöpande reparationer i fastigheten och högre räntor .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 70 645 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 89 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om titta igenom och omförhandla avtal. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## 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               | 22 275                     | 0                                                                      | 0                         | 22 275                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 408 585                  | 0                                                                      | -15 842                   | 1 392 743                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 430 860</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-15 842</b>            | <b>1 415 018</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 411 098                    | -56 610                                                                | 15 842                    | 370 330                    |
| Årets resultat, kr                    | -56 610                    | 56 610                                                                 | -172 280                  | -172 280                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>354 488</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-156 438</b>           | <b>198 050</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>1 785 348</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-172 280</b>           | <b>1 613 068</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35.000 kr samt ianspråktagande skett med 50.842 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 | 354 488        |
| Årets resultat, kr                                  | -172 280       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -35 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 50 842         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>198 050</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>198 050</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 275 972                   | 1 147 281                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     |       | 0                           | 20 532                      |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>1 275 972</strong>  | <strong>1 167 813</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -687 552                    | -659 670                    |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -50 842                     | -66 767                     |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -178 192                    | -130 465                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -81 504                     | -58 514                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -221 232                    | -188 895                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-1 219 322</strong> | <strong>-1 104 310</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>56 651</strong>     | <strong>63 502</strong>     |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 246                         | 3 359                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -229 176                    | -123 471                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-228 930</strong>   | <strong>-120 112</strong>   |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>-172 280</strong>   | <strong>-56 610</strong>    |

BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 8 090 018  | 6 694 424  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 8 090 018  | 6 694 424  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 8 090 518  | 6 694 924  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 719 207    | 648 562    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 13 091     | 14 733     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 45 019     | 51 135     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 777 317    | 714 431    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 777 317    | 714 431    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 8 867 835  | 7 409 355  |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 275

22 275

Fond för yttre underhåll

1 392 743

1 408 585

**Summa bundet eget kapital****1 415 018****1 430 860**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

370 330

411 098

Årets resultat

-172 280

-56 610

**Summa fritt eget kapital****198 050****354 488****Summa eget kapital****1 613 069****1 785 348**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 149 552

1 899 026

**Summa långfristiga skulder****1 149 552****1 899 026**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 806 934

3 451 398

Medlemmarnas inre fond

Not 13

678

678

Leverantörsskulder

82 253

89 214

Aktuell skatteskuld

Not 14

6 704

10 090

Övriga kortfristiga skulder

0

804

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

208 646

172 797

**Summa kortfristiga skulder****6 105 214****3 724 980****Summa skulder****7 254 766****5 624 006****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 867 835****7 409 355**

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                             |                           |
| Rörelseresultat                                                                             | 56 651                      | 63 502                    |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                             |                           |
| Avskrivningar                                                                               | 221 232                     | 188 895                   |
|                                                                                             | 277 883                     | 252 397                   |
| Erhållen ränta                                                                              | 246                         | 3 359                     |
| Erlagd ränta                                                                                | -202 328                    | -114 683                  |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | <strong>75 800</strong>     | <strong>141 073</strong>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                             |                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | 7 758                       | -22 187                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 57 850                      | 27 035                    |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>141 409</strong>    | <strong>145 921</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                             |                           |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | -1 616 826                  | -66 204                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>-1 616 826</strong> | <strong>-66 204</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                             |                           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | 1 546 062                   | -180 688                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>1 546 062</strong>  | <strong>-180 688</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>70 645</strong>     | <strong>-100 971</strong> |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | <strong>648 562</strong>    | <strong>749 533</strong>  |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | <strong>719 207</strong>    | <strong>648 562</strong>  |
|                                                                                             | <strong>70 645</strong>     | <strong>-100 971</strong> |

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:      | 20 - 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.

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

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 4 659 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.

|                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                                           |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                                   | 1 181 712                | 1 055 088                |
| Årsavgift TV/bredband                                                  | 69 120                   | 69 120                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                                      | 16 400                   | 16 200                   |
| Hysesintäkt övrigt                                                     | 3 220                    | 2 484                    |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                                            | 3 486                    | 0                        |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                                | 2 006                    | 3 592                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar                               | 28                       | 797                      |
|                                                                        | <b>1 275 972</b>         | <b>1 147 281</b>         |
| <b>I Årsavgift ingår värme och vatten. Bredband debiteras separat.</b> |                          |                          |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                                           |                          |                          |
| Reparationer                                                           | -89 947                  | -70 718                  |
| El                                                                     | -40 373                  | -44 474                  |
| Uppvärmning                                                            | -147 872                 | -145 878                 |
| Vatten                                                                 | -79 743                  | -68 863                  |
| Renhållning                                                            | -28 314                  | -26 861                  |
| TV, bredband, iptelefoni                                               | -101 700                 | -99 464                  |
| Obligatoriska besiktningar                                             | 0                        | -16 850                  |
| Förvaltningskostnader                                                  | -117 539                 | -110 622                 |
| Försäkringar                                                           | -14 541                  | -22 562                  |
| Fastighetsskatt                                                        | -41 990                  | -41 006                  |
| Övriga driftskostnader                                                 | -25 532                  | -12 373                  |
|                                                                        | <b>-687 552</b>          | <b>-659 670</b>          |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                                     |                          |                          |
| Underhåll tvättstuga                                                   | 0                        | -19 575                  |
| Underhåll installationer                                               | -46 250                  | -47 192                  |
| Underhåll huskropp utvändigt                                           | -4 592                   | 0                        |
|                                                                        | <b>-50 842</b>           | <b>-66 767</b>           |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                                  |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                                                | -13 575                  | -11 300                  |
| Övriga förvaltningskostnader                                           | -102 160                 | -70 008                  |
| Kostnader andrahandsupplåtelse                                         | -572                     | 0                        |
| Kostnader överlåtelse och panter                                       | -1 886                   | -2 626                   |
| Föreningsverksamhet                                                    | -3 072                   | -776                     |
| Förbrukningsinventarier                                                | -1 739                   | 0                        |
| Medlemsavgifter HSB                                                    | -15 925                  | -14 212                  |
| Stämma och styrelse                                                    | -955                     | -2 919                   |
| Arrende, hyra, leasing                                                 | -38 309                  | -28 597                  |
| Kundförluster m m                                                      | 0                        | -27                      |
|                                                                        | <b>-178 192</b>          | <b>-130 465</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>                             |                          |                          |
| Medelantal anställda                                                   | <0                       | <0                       |
| Arvode till styrelsen                                                  | -45 500                  | -28 700                  |
| Vicevärdsarvode                                                        | -20 000                  | -16 998                  |
| Revisionsarvode                                                        | -3 700                   | -3 700                   |
| Sociala avgifter                                                       | -12 304                  | -9 116                   |
|                                                                        | <b>-81 504</b>           | <b>-58 514</b>           |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                                             |                          |                          |
| Byggnader                                                              | -221 232                 | -188 895                 |
|                                                                        | <b>-221 232</b>          | <b>-188 895</b>          |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2064

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 618 843

10 552 639

Årets investering byggnader

1 616 826

66 204

Ingående anskaffningsvärde mark

21 040

21 040

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

12 256 709

10 639 883

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 945 459

-3 756 564

Årets avskrivningar byggnader

-221 232

-188 895

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-4 166 691

-3 945 459

**Utgående redovisat värde**

8 090 018

6 694 424

Redovisade värden byggnader

8 068 978

6 673 384

Redovisade värden mark

21 040

21 040

**Fastighetsbeteckning:** Päronet 17**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1944

11 000 000

3 372 000

14 372 000

14 372 000

Lokaler

1944

207 000

80 000

287 000

287 000

11 207 000

3 452 000

14 659 000

14 659 000

**Ställda säkerheter**

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

7 381 000

7 381 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

7 381 000

7 381 000

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

13 091

14 733

13 091

14 733

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

15 884

12 683

Förutbetalad kabel-TV och bredband

4 347

9 225

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 788

29 227

45 019

51 135

2024-12-31

2023-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut                                                             | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB                                                          |              | 3,34%     | 2025-06-01 | 689 474          | 40 000                  |
| Stadshypotek AB                                                          |              | 4,87%     | 2027-10-30 | 1 209 552        | 60 000                  |
| Stadshypotek AB                                                          |              | 4,20%     | 2025-01-02 | 1 152 500        | 55 000                  |
| Stadshypotek AB                                                          |              | 4,00%     | 2025-01-09 | 1 773 000        | 54 000                  |
| Stadshypotek AB                                                          |              | 4,05%     | 2025-03-03 | 2 131 960        | 25 688                  |
|                                                                          |              |           |            | <b>6 956 486</b> | <b>234 688</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |              |           |            |                  | <b>1 149 552</b>        |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |              |           |            |                  | 60 000                  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |              |           |            |                  | 5 746 934               |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |              |           |            |                  | <b>5 806 934</b>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |              |           |            |                  | 4,09%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |              |           |            |                  | 938 752                 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |              |           |            |                  | 5 783 046               |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |              |           |            |                  | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |              |           |            |                  | Nej                     |

## Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| Ingående värde | 678        | 7 492      |
| Uttag          | 0          | -6 814     |
|                | <b>678</b> | <b>678</b> |

## Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

|                               |              |               |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 2 346        | 7 412         |
| Slutskatteskuld föregående år | 4 358        | 2 678         |
|                               | <b>6 704</b> | <b>10 090</b> |

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 43 573         | 44 413         |
| Upplupna räntekostnader                             | 41 480         | 14 632         |
| Upplupen revision                                   | 11 800         | 11 100         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 106 393        | 97 252         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 400          | 5 400          |
|                                                     | <b>208 646</b> | <b>172 797</b> |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Christina Lovén

Frida Karlsson

Khalid Mahfoudh

Robert Green

Tomas Johansson

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

Leif Stexå

Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Päronet i Karlshamn, org.nr. 736200-0825

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Päronet i Karlshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pärnet i Karlshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Stexå  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**TOMAS JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:55:15



**ROBERT GREEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:23:00



**CHRISTINA LOVÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:16:34



**KHALID MAHFOUDH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:19:21



**FRIDA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:36:37



**LEIF STEXÅ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:57:11



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:41:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**LEIF STEXÅ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:57:54



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:41:19



# 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.