



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Pantern i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pantern i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1751 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlskrona kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Pantarholmen 19 | 1967-01-01    | 1967                 |
| Karlskrona 5:45 | 1967-01-01    | 1967                 |
| Totalt 2 objekt |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                | lokaler (hyresrätt)                   | 530                      |
| 4                | p-platser                             | 0                        |
| 46               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 804                    |
| Totalt 51 objekt |                                       | 4 334                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 6 st 2 rok, 16 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger även en bit mark som taxeras som industrienhet och har fastighetsbeteckning Karlskrona 5:45 men påverkar inte fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll                         | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------------------------|------------|------------|
| Bengt Hultqvist    | Ordförande                   | 2024-01-01 |            |
| Roland Jonasson    | Ledamot                      | 2024-01-01 |            |
| Christer Johansson | Ledamot                      | 2024-01-01 |            |
| Hans Svensson      | Ledamot                      | 2024-01-01 |            |
| Jan-Olof Olsson    | Ledamot                      | 2024-01-01 | 2024-05-28 |
| Peter Rehnqvist    | Ledamot                      | 2024-01-01 |            |
| Ingemar Toresten   | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2024-05-28 |            |
| Margareta Dolama   | Ledamot                      | 2024-01-01 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Dolama, Roland Jonasson och Peter Rehnqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Jonasson, Christer Johansson, Bengt Hultqvist och Peter Rehnqvist.

Revisorer har varit: Carl De Sharengard med Stefan Bengtsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jens Olander (sammankallande), samt Giao Tran De Sharengard , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-15.

Nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket.

Föryngringsbeskrning av häck mot grannfastighet.

Vår- och höststädning på gården och gemensamma utrymmen.  
Adventsfirande med ljuständning på gården.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                              |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 1998  | Installation av fjärrvärme                          |
| 2008  | Spolning av avloppsstammarna samt delvis renoverade |
| 2012  | Byte av yttertak                                    |
| 2013  | Lägenhetsdörrar och låssystem                       |
| 2020  | Fönsterbyte                                         |
| 2022  | Installation av solcellspaneler                     |
| 2023  | Reparation av husgavel Landsvägsgatan 5             |

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

| Årtal     | Åtgärd                  |
|-----------|-------------------------|
| 2024-2026 | Diverse målningsarbeten |
| 2029      | Stambyte/relining       |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67. 



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 195   | 206   | 185   | 169   | 169   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 263 | 1 286 | 1 309 | 1 467 | 1 494 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 439 | 1 466 | 1 492 | 1 671 | 1 702 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 3     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 175   | 155   | 159   | 164   | 154   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 602   | 573   | 559   | 559   | 559   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 90    | 91    | 94    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 580   | 558   | 538   | 523   | 509   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 512 | 2 392 | 2 332 | 2 266 | 2 207 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 490   | 481   | 476   | 362   | 478   |
| Soliditet, %                           | 60    | 57    | 57    | 53    | 52    |

**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<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               | 340 600                    | 0                                                                      | 0                         | 340 600                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 950 774                  | 0                                                                      | 156 000                   | 4 106 774                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 291 374</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>156 000</b>            | <b>4 447 374</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 600 652                  | 480 764                                                                | -156 000                  | 4 925 416                  |
| Årets resultat, kr                    | 480 764                    | -480 764                                                               | 490 139                   | 490 139                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 081 416</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>334 139</b>            | <b>5 415 555</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>9 372 790</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>490 139</b>            | <b>9 862 929</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 5 081 416        |
| Årets resultat, kr                                  | 490 139          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -156 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 415 555</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>5 415 555</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 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 512 014                | 2 392 116                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                        | 25 205                   |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>2 512 014</b>         | <b>2 417 321</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 345 005               | -1 157 777               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | 0                        | -67 320                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -175 229                 | -183 379                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -147 463                 | -159 539                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -353 831                 | -346 624                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-2 021 528</b>        | <b>-1 914 639</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>490 486</b>           | <b>502 682</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 60 566                   | 40 228                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -60 913                  | -62 013                  |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | 0                        | -133                     |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-347</b>              | <b>-21 918</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>490 139</b>           | <b>480 764</b>           |

# BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 12 723 409        | 13 077 240        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>12 723 409</b> | <b>13 077 240</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500               | 500               |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar       | Not 12 | 55 000            | 55 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>55 500</b>     | <b>55 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>12 778 909</b> | <b>13 132 740</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 821 926           | 1 455 226         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 88 967            | 83 840            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 99 751            | 90 016            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 010 644</b>  | <b>1 629 082</b>  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | 2 578 937         | 1 500 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>2 578 937</b>  | <b>1 500 000</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa                                          |        | 3 865             | 0                 |
| Bank                                           | Not 16 | 5 141             | 43 522            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>9 006</b>      | <b>43 522</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 598 587</b>  | <b>3 172 605</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>16 377 497</b> | <b>16 305 345</b> |



# BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 340 600           | 340 600           |
| Fond för yttre underhåll                     | 4 106 774         | 3 950 774         |
| <i><b>Summa bundet eget kapital</b></i>      | <u>4 447 374</u>  | <u>4 291 374</u>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 4 925 416         | 4 600 652         |
| Årets resultat                               | 490 139           | 480 764           |
| <i><b>Summa fritt eget kapital</b></i>       | <u>5 415 555</u>  | <u>5 081 416</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <u>9 862 929</u>  | <u>9 372 790</u>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17            | 0                 |
| <i><b>Summa långfristiga skulder</b></i>     | <u>0</u>          | <u>5 475 000</u>  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 5 475 000         | 100 000           |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 18            | 562 621           |
| Leverantörsskulder                           | 147 128           | 583 750           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 19            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20            | 12 398            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21            | 317 421           |
| <i><b>Summa kortfristiga skulder</b></i>     | <u>6 514 568</u>  | <u>1 457 555</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <u>6 514 568</u>  | <u>6 932 555</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <u>16 377 497</u> | <u>16 305 345</u> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 490 486                  | 502 682                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 353 831                  | 346 624                  |
|                                                                                   | 844 317                  | 849 306                  |
| Erhållen ränta                                                                    | 54 061                   | 41 543                   |
| Erlagd ränta                                                                      | -60 913                  | -62 013                  |
| Övriga poster                                                                     | 0                        | -133                     |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | 837 465                  | 828 703                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -8 357                   | 11 290                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | -317 987                 | 407 482                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>511 121</b>           | <b>1 247 475</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | 0                        | -314 491                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>-314 491</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -100 000                 | -100 000                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-100 000</b>          | <b>-100 000</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>411 121</b>           | <b>832 984</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 2 998 748                | 2 165 764                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | 3 409 869                | 2 998 748                |
|                                                                                   | <b>411 121</b>           | <b>832 984</b>           |

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



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 00 - 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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

#### Kassaflödesanalys

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



|                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                                 |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                         | 2 289 072                | 2 180 136                |
| Årsavgiftsbortfall bostäder                                  | -23 580                  | -22 464                  |
| Hysesintäkt lokaler                                          | 295 332                  | 286 596                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                            | 4 944                    | 4 704                    |
| Hysesintäkt övrigt                                           | 4 500                    | 0                        |
| Avsatt till inre fond                                        | -82 092                  | -82 092                  |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                      | 5 683                    | 7 089                    |
| Övriga fakturerade kostnader                                 | 18 156                   | 18 156                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar                     | -1                       | -10                      |
|                                                              | <b>2 512 014</b>         | <b>2 392 116</b>         |
| <b>I Årsavgift ingår värme, vatten, el, Tv och bredband.</b> |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                          |                          |                          |
| Elstöd                                                       | 0                        | 25 205                   |
|                                                              | <b>0</b>                 | <b>25 205</b>            |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                                 |                          |                          |
| Reparationer                                                 | -141 482                 | -68 179                  |
| El                                                           | -56 490                  | -61 299                  |
| Uppvärmning                                                  | -478 321                 | -391 672                 |
| Vatten                                                       | -223 109                 | -216 729                 |
| Renhållning                                                  | -38 233                  | -36 876                  |
| TV, bredband, iptelefoni                                     | -24 690                  | -26 528                  |
| Serviceavtal                                                 | -7 302                   | -7 302                   |
| Hissar serviceavtal & besiktning                             | -30 851                  | -28 454                  |
| Förvaltningskostnader                                        | -208 408                 | -177 795                 |
| Försäkringar                                                 | -51 967                  | -41 543                  |
| Fastighetsskatt                                              | -75 449                  | -91 244                  |
| Övriga driftskostnader                                       | -8 704                   | -10 157                  |
|                                                              | <b>-1 345 005</b>        | <b>-1 157 777</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                           |                          |                          |
| Underhåll tvättstuga                                         | 0                        | -67 320                  |
|                                                              | <b>0</b>                 | <b>-67 320</b>           |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                        |                          |                          |
| Extern revisionsarvode                                       | -14 682                  | -11 231                  |
| Övriga förvaltningskostnader                                 | -97 162                  | -89 686                  |
| Kostnader överlåtelse och panter                             | -5 092                   | -8 927                   |
| Föreningsverksamhet                                          | -8 439                   | -13 671                  |
| Kontorsutrustning och -material                              | -6 841                   | -3 840                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                | -4 516                   | -5 966                   |
| Konsulter                                                    | 0                        | -12 499                  |
| Medlemsavgifter HSB                                          | -24 100                  | -22 066                  |
| Stämma och styrelse                                          | -7 367                   | -6 926                   |
| Arrende, hyra, leasing                                       | -7 030                   | -8 568                   |
|                                                              | <b>-175 229</b>          | <b>-183 379</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>                   |                          |                          |
| Medelantal anställda                                         |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                                        | -70 200                  | -73 700                  |
| Vicevärdsarvode                                              | -40 704                  | -40 704                  |
| Övriga arvoden                                               | -13 600                  | -20 600                  |
| Övriga personalkostnader                                     | -2 400                   | -3 021                   |
| Revisionsarvode                                              | -4 000                   | -4 000                   |
| Sociala avgifter                                             | -16 559                  | -17 513                  |
|                                                              | <b>-147 463</b>          | <b>-159 539</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                                   |                          |                          |
| Byggnader                                                    | -353 831                 | -346 624                 |
|                                                              | <b>-353 831</b>          | <b>-346 624</b>          |
| <b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>                       |                          |                          |
| Bankkostnader                                                | 0                        | -133                     |
|                                                              | <b>0</b>                 | <b>-133</b>              |



2024-12-31 2023-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

|                                                             |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Värdet utgörs av anskaffningsutgiften                       |                   |                   |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2086              |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 16 916 016        | 16 601 525        |
| Årets investering byggnader                                 | 0                 | 314 491           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 375 000           | 375 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>17 291 016</b> | <b>17 291 016</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar byggnader                            | -4 213 776        | -3 867 152        |
| Årets avskrivningar byggnader                               | -353 831          | -346 624          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>      | <b>-4 567 607</b> | <b>-4 213 776</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>12 723 409</b> | <b>13 077 240</b> |
| Redovisade värden byggnader                                 | 12 348 409        | 12 702 240        |
| Redovisade värden mark                                      | 375 000           | 375 000           |

Fastighetsbeteckning: Pantarholmen 19

| Taxeringsvärde                  | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|---------------------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus               | 1967    | 35 822 000        | 16 193 000        | 52 015 000        | 52 015 000        |
|                                 |         | <b>35 822 000</b> | <b>16 193 000</b> | <b>52 015 000</b> | <b>52 015 000</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>       |         |                   |                   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Fastighetsinteckning            |         |                   |                   | 7 136 000         | 7 136 000         |
| varav i eget förvar             |         |                   |                   | 1 136 000         | 1 136 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> |         |                   |                   | <b>7 136 000</b>  | <b>7 136 000</b>  |

## Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

## Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| Bostadsrätt i egen Brf | 55 000        | 55 000        |
|                        | <b>55 000</b> | <b>55 000</b> |

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto         | 85 661        | 83 840        |
| Övrig skattefordran | 3 306         | 0             |
|                     | <b>88 967</b> | <b>83 840</b> |

## Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 58 916        | 51 967        |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 6 175         | 5 891         |
| Upplupna ränteintäkter                              | 9 355         | 2 850         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 305        | 29 308        |
|                                                     | <b>99 751</b> | <b>90 016</b> |

2024-12-31 2023-12-31

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Placering Handelsbanken | 2 578 937        | 1 500 000        |
|                         | <b>2 578 937</b> | <b>1 500 000</b> |

**Not 16 BANK**

|               |              |               |
|---------------|--------------|---------------|
| Handelsbanken | 0            | 16 825        |
| Swedbanken    | 5 141        | 26 697        |
|               | <b>5 141</b> | <b>43 522</b> |

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut    | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,10%     | 2025-06-30 | 5 475 000        | 100 000                 |
|                 |           |            | <b>5 475 000</b> | <b>100 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 5 475 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 475 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,10%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 975 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 547 645        | 523 451        |
| Avsättning     | 82 092         | 82 092         |
| Uttag          | -67 116        | -57 898        |
|                | <b>562 621</b> | <b>547 645</b> |

**Not 19 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |          |              |
|-----------------------------|----------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 0        | 8 656        |
|                             | <b>0</b> | <b>8 656</b> |

**Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt         | 10 955        | 9 682         |
| Personalens källskatt | 1 077         | 1 077         |
| Arbetsgivaravgifter   | 366           | 366           |
|                       | <b>12 398</b> | <b>11 125</b> |

**Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 81 632         | 8 972          |
| Upplupen revision                       | 13 000         | 11 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 222 789        | 186 407        |
|                                         | <b>317 421</b> | <b>206 379</b> |

Karlskrona 2025 -03-03



Bengt Hultqvist

Christer Johansson



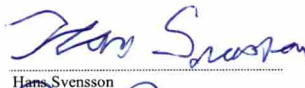
Ingemar Torsten



Margareta Dolama



Roland Jonasson

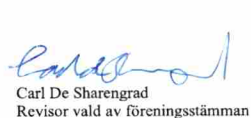


Hans Svensson



Peter Rehnqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025 -03-04


Carl De Sharengard  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pantern i Karlskrona, org.nr. 735000-1751

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pantern i Karlskrona för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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





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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pantern i Karlskrona för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlopande 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.

Karlskrona den 04/03 2025

  
Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Carl De Sharengard  
Av föreningen vald revisor



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.