



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg

 Sparande 260 kr/kvm	 Investeringsbehov 419 kr/kvm	 Skuldsättning 5 830 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 020 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
260 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Under verksamhetsåret har sparande ökat från 230 till 260 kr/kvm. Målsättningen är att komma upp till 300 kr/kvm för att möta framtida investeringsbehov.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
419 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en väl genomarbetad underhållsplan för de närmaste fem åren. Jämfört med föregående år har investeringsbehovet ökat. En anledning till det är allmänt ökade kostnader.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 830 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar 248 000 kr/år på befintliga lån. Skulden (banklånen) var vid årsskiftet 24.3 miljoner kronor. Skuldsättningsgraden är låg jämfört med andra föreningar. Ställda säkerheter för fastigheterna uppgår till 38.5 miljoner.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Banklånen är fördelade på tre olika lån. Nästa lån som förfaller är 2026 då ett lån på 7.5 miljoner med en ränta på 0,77 % ska omskrivas. Styrelsens bedömning är att ränta på detta lån kommer att stiga.

Nästa lån konverteras 2027. Detta lån är på 10 miljoner och har en ränta på 3,75%. Det tredje lånet faller 2028. Lånet är på 7 miljoner och har en ränta på 4.07%.

Det är svårt att förutse vilken ränta som kommer att gälla då lånen omförhandlas.

Jämfört med andra föreningar är räntekänsligheten på gränsen normal-låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
207 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Införandet av IMD-el har för första gången slagit igenom för ett helt verksamhetsår.

Fördelningen medlemmars kostnader/föreningens kostnader är 89%-11%

Föreningen har för den rörliga delen tecknat ett tvåårsavtal med Luleå Energi. Det innebär att elkostnaden per kWh hamnar i intervallet 2-2.25 kr. Variationen beror på kostnaden för det fasta elnätet från Ellevio.

Kostnaden för vatten har ökat och förväntas också framledes öka ytterligare.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark och tomträtt är inte aktuell.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 020 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften var konstant under flera år men 2023 blev ett trendbrott då framförallt allt kapitalkostnaden ökade. 2023 var höjningen 6% vilket följdes av 10 % 2024.

Inför 2025 ökade avgiften med 2.5 % med en budget i balans.

Lånet som förfaller 2026 beräknas påverka avgiften med 55 kr/kvm.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6652 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brottkärr 210:4	1988-09-09	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 177
Totalt 50 objekt		4 177

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 32 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Brottkärr GA:28	G:A		0 / 0	Utfartsväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Palmnäs	Ordförande
Fredrik Lindström	Ledamot
Rickard Åhs	Ledamot
Kjell Sanfer	Ledamot
Mikael Häggström	Ledamot
Magnus Matsson	Ledamot
Andréas Lamton	Ledamot
Julia Wernbom	Ledamot
Lena Josgård	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Palmnäs, Rickard Åhs, Mikael Häggström, Magnus Matsson samt Andréas Lamton. Fredrik Lindström och Julia Wernblom väljer att avgå i förtid.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marie Palmnäs, Mikael Häggström, Magnus Matsson och Andréas Lamton.

Firman tecknas enligt ovan två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jonas Perhage med Christer Olofsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Andersson (sammankallande) samt Lillbritt Chris Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 34 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2024-07-08.

Under året avslutades del två i föreningens el-omställningsprojekt genom installation av laddpunkter i varje garage samt tre stycken på parkeringen. Samtliga laddpunkter är avsedda för boende och besökare och kan enbart startas av en medlem.

Som ett led i en trygg boendemiljö har en hjärtstartare, med inbyggd barnfunktion, installerats på föreningslokalen "Blå huset". Placeringen är central och synlig för att underlätta snabb åtkomst vid en nödsituation. Genom ett leasingavtal är hjärtstartaren uppkopplad dygnet runt till en jourcentral och registrerad i det nationella hjärtstartarregistret. I samband med installationen genomfördes en HLR-utbildning för medlemmarna.

I enlighet med föreningens underhållsplan har samtliga entrélampor bytts ut till nya, energibesparande LED-armaturer, vilket bidrar till såväl en hållbar energiförbrukning som en tryggare belysning i området. Övriga händelser inkluderar en ny bro vid ången.

Den sista fastigheten i Nya Hovås är nu uppförd, med planerad inflyttning sommaren 2025. Detta markerar slutet på flera år av tung byggtrafik i området, vilket förväntas leda till en lugnare och mer trivsamt boendemiljö.

År 2024 präglades av fortsatt hög inflation och höga räntor, vilket medförde ökade löpande driftskostnader för föreningen. För att säkerställa en stabil ekonomi och fortsatt god förvaltning beslutade styrelsen, i samråd med föreningens HSB-ekonom, att höja avgiften med 2,5 % från och med 2025. Styrelsen har även sett över föreningens avtal inkl. förvaltaravtal och ansökt om ett större bidrag från naturvårdsverket för arbetet med el-omställningsprojektet för att stärka föreningens ekonomi.

Följande större åtgärder har genomförts under senare år:

2016-2019 - Byte av elpannor i samtliga lägenheter

2017 - Fasadmålning

2021 - Byte garagedörrar

2022 - Ny lekplats

2022 - Fasadtvätt del 1

2023 - Installation av IMD-el

2024 - Nya, energibesparande led-armaturer ersätter den gamla entrébelysningen

2024 - Installation av laddpunkter i varje garage samt 3 st på parkeringen

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

-Byte av Dörrar

-Byta av Stuprör och Hängrännor

-Förstudie och dränering av gräsytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	260	230	231	250	334
Skuldsättning, kr/kvm	5 830	5 890	5 949	6 009	6 069
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 830	5 890	5 949	6 009	6 069
Räntekänslighet, %	6	6	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	207	181	58	51	46
Årsavgifter, kr/kvm	1 020	913	736	714	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	92	94	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	922	800	760	747
Nettoomsättning, tkr	4 292	3 824	3 219	3 125	3 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	278	417	-200	-181	806
Soliditet, %	48	47	47	47	47

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. Från och med år 2023 ingår även IMD el samt avgift för informationsöverföring i föreningens årsavgift.

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	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång			årets utgång
Inbetalade insatser, kr	17 960 814	0	0	17 960 814
Upplåtelseavgifter, kr	1 300 000	0	0	1 300 000
Underhållsfond, kr	3 181 846	0	776 889	3 958 735
S:a bundet eget kapital, kr	22 442 660	0	776 889	23 219 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	127 694	417 423	-776 889	-231 772
Årets resultat, kr	417 423	-417 423	277 831	277 831
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	545 117	0	-499 058	46 059
S:a eget kapital, kr	22 987 777	0	277 831	23 265 608

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 223 111 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	545 117
Årets resultat, kr	277 831
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	223 111
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	46 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	46 059
------------------------------------	---------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 292 037	3 824 393
Övriga rörelseintäkter		14 110	24 796
Summa Rörelseintäkter		4 306 147	3 849 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 559 331	-2 166 497
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 427	-68 698
Personalkostnader	Not 5	-162 061	-144 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-583 927	-521 245
Summa Rörelsekostnader		-3 373 746	-2 900 684
Rörelseresultat		932 401	948 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 457	34 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-714 028	-566 033
Summa Finansiella poster		-654 571	-531 081
Resultat efter finansiella poster		277 831	417 423
Resultat före skatt		277 831	417 423
Årets resultat		277 831	417 423



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	45 373 309	45 290 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	21 554	4 995
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 394 863	45 295 855
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		45 395 363	45 296 355

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		236	35
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	931 235	634 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 078 051	520 836
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 009 522	1 155 111
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		800 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		661 318	816 983
<i>Summa Kassa och bank</i>		661 318	816 983
Summa Omsättningstillgångar		3 470 840	3 472 094
Summa Tillgångar		48 866 203	48 768 449

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 260 814	19 260 814
Fond för yttre underhåll	3 958 735	3 181 846
Summa Bundet eget kapital	23 219 549	22 442 660

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-231 772	127 694
Årets resultat	277 831	417 423
Summa Fritt eget kapital	46 059	545 117

Summa Eget kapital	23 265 608	22 987 777
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 105 318	24 353 318
Summa Långfristiga skulder		24 105 318	24 353 318

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	248 000	248 000
Leverantörsskulder	472 502	495 410
Skatteskulder	7 772	10 175
Övriga kortfristiga skulder	4 144	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	762 859	673 768
Summa Kortfristiga skulder	1 495 277	1 427 353

Summa Skulder	25 600 595	25 780 671
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	48 866 203	48 768 448
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	932 401	948 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	583 927	521 245
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	583 927	521 245
Erhållen ränta	59 457	34 952
Erlagd ränta	-714 516	-535 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	861 270	969 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-859 944	-318 227
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	131 603	535 094
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-728 341	216 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 929	1 186 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-682 935	-114 354
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	317 065	-1 114 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-248 000	-249 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-248 000	-249 160
Årets kassaflöde	201 994	-177 338
Likvida medel vid årets början	1 863 111	2 040 449
Likvida medel vid årets slut	2 065 105	1 863 111



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	10-100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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	379 tkr
Förändring jämfört med föregående år	oförändrat

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall använts i år avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 584 232	3 258 192
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	544 407	423 901
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	131 400	131 400
	Hyror förbrukningsbaserad	951	0
	Övriga primära intäkter	31 047	10 900
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 292 037	3 824 393
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 292 037	3 824 393
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-439 850	-446 529
	Snö och halk-bekämpning	-63 636	-82 216
	Reparationer	-245 453	-147 504
	Planerat underhåll	-223 111	-20 663
	El	-630 984	-565 150
	Vatten	-232 022	-191 857
	Sophämtning	-111 509	-153 272
	Fastighetsförsäkring	-68 138	-58 851
	Kabel-TV och bredband	-136 326	-136 387
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 500	-79 450
	Förvaltningsavtalskostnader	-326 802	-284 620
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 559 331	-2 166 497
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 069	-5 703
	Administrationskostnader	19 296	-4 012
	Extern revision	-14 625	-11 000
	Konsultkostnader	-29 225	-11 719
	Medlemsavgifter	-24 000	-24 000
	Föreningsverksamhet	-13 416	-9 928
	Övriga förvaltningskostnader	-1 388	-2 336
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 427	-68 698

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-105 000
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-5 730	-7 875
	Sociala avgifter	-36 001	-26 119
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-162 061	-144 244
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-503 886	-503 886
	Avskrivning på markanläggning	-73 820	-15 694
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 221	-1 665
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-583 927	-521 245
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 830 218	49 577 458
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 246 852	9 246 852
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	78 047	104 347
	Årets investeringar	660 155	252 760
	Årets utrangeringar	0	-26 300
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 815 272	59 155 117
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 864 257	-13 370 977
	Årets avskrivningar	-577 706	-519 580
	Årets utrangeringar	0	26 300
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 441 963	-13 864 257
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 373 309	45 290 860
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	103 000 000	103 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 482 900	39 482 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 482 900	39 482 900

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	37 473	46 473
	Årets investeringar	22 780	0
	Årets utrangeringar	0	-9 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 253	37 473
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 478	-39 813
	Årets avskrivningar	-6 221	-1 665
	Årets utrangeringar	0	9 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 699	-32 478
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 554	4 995
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	603 787	546 129
	Övriga fordringar	327 448	88 111
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	931 235	634 240
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	500 000
	Övriga kortfristiga placeringar	800 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	800 000	1 500 000

Not 12

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,07%	2028-10-30	6 878 276	72 000
Stadshypotek	3,75%	2027-09-01	9 923 090	80 000
Stadshypotek	0,77%	2026-06-30	7 551 952	96 000
			24 353 318	248 000
Långfristig del			24 105 318	
Nästa års amortering av långfristig skuld			248 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			248 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			248 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			992 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,92%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg, org.nr. 716447-6652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg 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. Revisorerans 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Båtsmansången i Göteborg 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIE PALMNÄS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:48:24



JULIA WERNBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:05:34



FREDRIK LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:02:12



LENA JOSGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:00:58



KJELL SANFER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:22:54



BENGT KURT RICK ÅHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:33:45



MIKAEL HÄGGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:21:47



MAGNUS MATSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:20:31



ANDRÉAS LAMTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:21:47



JONAS PERHAGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:53:27



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:55:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JONAS PERHAGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:55:13



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:55:40



HSB – där möjligheterna bor

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.