



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 304 kr/kvm	 Investeringsbehov 444 kr/kvm	 Skuldsättning 5 771 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 221 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 044 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
304 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

Föreningen har nu ett värde som ligger högt jämfört med HSB:s riktvärde. Vi är väl rustade att klara planerade investeringar inom fem år med denna nivå på sparande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
444 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

Investeringsbehovet finns alltid. Det finns en underhållsplan som styrelsen följer. Underhållsplanen revideras årligen och flera objekt har flyttats framåt i tiden.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 771 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

Föreningens skuldsättning är i lägsta intervallet av normal jämfört riktvärdet. Föreningen amorterar 248 000 per år och styrelsens avsikt är att fortsätta med den nivån. Amorteringen motsvarar 59 kr/kvm

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 6 %	I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har som grundprincip att ha fasta räntor under fem år tid vid utgången av förfallna lån. Under 2026 förfaller ett lån som haft 0.77 % ränta. Denna räntenivå lär inte komma tillbaka under flera år.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 221 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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

Energikostnaden utdebiteras till medlemmarna till 88 % och är svår att jämföra med riktvärden. Det är därför svårt allokera resurserna så det blir optimal effektivitet av utnyttjandet. Föreningens kostnad för el och vatten är 84 kr/kvm rensat från medlemmars elkostnad.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger sin mark och tomträtt är inte aktuell.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 044 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

Styrelsen förväntar att kostnader för vatten, renhållning kommer att öka.
Avgiftsökningar kan förhoppningsvis hållas på 2-4 % under de närmaste åren.

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar 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 ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

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
Rickard Åhs	Ledamot
Kjell Sanfer	Ledamot
Mikael Häggström	Ledamot
Monica Johansson (fr o m 2025-07-03)	Ledamot
Magnus Matsson	Ledamot
Sigrid Dellborg	Ledamot
Annice Zander (t o m 2025-07-03)	Ledamot
Lena Josgård	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Sanfer och Monica Johansson.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Häggström, Magnus Matsson, Marie Palmnäs.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 31 medlemmar varav 24 var röstberättigade .

En extra föreningsstämma hölls 2025-04-01. På extrastämman deltog 28 medlemmar. Ärendet på stämman var beslut om att anta nya stadgar

En extra föreningsstämma hölls 2025-07-03. På extrastämman deltog 11 medlemmar. Ärendet på stämman var inval av styrelseledamot Monica Johansson efter att Annice Zander valt att avgå i förtid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-04.

År 2025 antogs föreningens nya stadgar, efter ett första beslut på en extra föreningsstämma och ett slutgiltigt beslut på föreningens årsstämma. De nya stadgarna utgick från HSB:s normalstadgar 2023 och anpassades efter vår förenings förutsättningar och behov.

Inga omfattande åtgärder har skett i föreningen, i enlighet med föreningens underhållsplan. Vi har efter behov tvättat och åtgärdat mindre skador på föreningens fasad, utfört vår årliga besiktning av lekplatsen och haft service på våra garageportar. Därtill har vi undersökt eventuella dräneringsbehov gällande föreningens gräsytor, med slutsatsen att inga åtgärder behöver vidtas i närtid. HSB har även med styrelsens godkännande installerat robotgräsklippare.

Som ett led i en trygg boendemiljö har föreningen fortsatt erbjuda medlemmar HLR-utbildning, vilket påbörjades 2024 i och med installationen av föreningens hjärtstartare, med inbyggd barnfunktion. Placeringen av hjärtstartaren är central och synlig på föreningslokalen (Blå Huset) 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.

Föreningslokalen (Blå Huset) har nyttjats av oss grannar för övernattnings och kalas m.m. samt av flera av de pensionärsföreningar som hyrt av oss över en längre tid. Detta innebär intäkter till föreningen och också möjligheter att umgås och förutsätter gemensamt ansvar. Styrelsen har under året infört ett nytt digitalt bokningssystem som underlättar bokning och översikt samt ett dokument med information, regler och rutiner.

År 2025 präglades av fortsatt höga räntor och ökade driftskostnader, inklusive kostnader för vatten, avlopp och avfallshantering, vilket medför 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 3,5 % från och med 2026. Styrelsen har även sett över och omförhandlat flera av föreningens avtal inklusive vårt administrativa avtal med HSB samt vårt ekonomiska förvaltningsavtal med HSB, vilket lett till sänkta kostnader för föreningen. Styrelsen har även varit aktiva med föreningens ekonomiska förvaltning i form av sparande på sparkonton med fördelaktig ränta. Sammantaget medverkade detta till att avgiftsökningen blev lägre än genomsnittet för Sveriges bostadsrättsföreningar (och hyresrätter).

Till sist vill styrelsen nämna att föreningens miljörum redan uppfyller kraven för förpackningsinsamling.

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
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
2024 - Ny bro från ängen till Brottkärrsvägen
2024 - Installation av hjärtstartare
2025- Antagande av nya föreningsstadgar

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

-Byte av Ytterdörrar
-Byte av Stuprör och Hängrännor
-Slamsugning av brunnar

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	304	260	230	231	250
Skuldsättning, kr/kvm	5 771	5 830	5 890	5 949	6 009
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 771	5 830	5 890	5 949	6 009
Räntekänslighet, %	6	6	6	8	8
Energikostnad, kr/kvm	221	207	181	58	51
Årsavgifter, kr/kvm	1 044	1 020	913	736	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	1 031	922	800	760
Nettoomsättning, tkr	4 418	4 292	3 824	3 219	3 125
Resultat efter finansiella poster, tkr	512	278	417	-200	-181
Soliditet, %	49	48	47	47	47

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 960 814	0	0	17 960 814
Upplåtelseavgifter, kr	1 300 000	0	0	1 300 000
Underhållsfond, kr	3 958 735	0	1 129 744	5 088 479
S:a bundet eget kapital, kr	23 219 549	0	1 129 744	24 349 293
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-231 772	277 831	-1 129 744	-1 083 685
Årets resultat, kr	277 831	-277 831	511 851	511 851
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	46 059	0	-617 893	-571 834
S:a eget kapital, kr	23 265 608	0	511 851	23 777 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 170 256 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	46 059
Årets resultat, kr	511 851
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	170 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-571 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-571 834
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 418 069	4 292 037
Övriga rörelseintäkter		33 939	14 110
Summa Rörelseintäkter		4 452 007	4 306 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 450 686	-2 559 331
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 344	-68 427
Personalkostnader	Not 5	-158 707	-162 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-588 592	-583 927
Summa Rörelsekostnader		-3 294 329	-3 373 746
Rörelseresultat		1 157 678	932 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 438	59 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 265	-714 028
Summa Finansiella poster		-645 827	-654 571
Resultat efter finansiella poster		511 851	277 831
Resultat före skatt		511 851	277 831
Årets resultat		511 851	277 831

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	44 795 600	45 373 309
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	33 981	21 554
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 829 581	45 394 863
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 830 081	45 395 363

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	236
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	460 191	931 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		414 643	1 078 051
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		874 833	2 009 522
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 167 000	800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 167 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		57 374	661 318
<i>Summa Kassa och bank</i>		57 374	661 318
Summa Omsättningstillgångar		4 099 207	3 470 840
Summa Tillgångar		48 929 288	48 866 203



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 260 814	19 260 814
Fond för yttre underhåll	5 088 479	3 958 735
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	24 349 293	23 219 549
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 083 685	-231 772
Årets resultat	511 851	277 831
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-571 834	46 059
Summa Eget kapital	23 777 459	23 265 608

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1216 497 366	24 105 318
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	16 497 366	24 105 318
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 607 952	248 000
Leverantörsskulder	243 685	472 502
Skatteskulder	6 098	7 772
Övriga kortfristiga skulder	0	4 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13796 728	762 859
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 654 463	1 495 277
Summa Skulder	25 151 829	25 600 595
Summa Eget kapital och skulder	48 929 288	48 866 203



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 157 678	932 401
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	588 592	583 927
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	588 592	583 927
Erhållen ränta	48 819	59 457
Erlagd ränta	-707 754	-714 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 087 335	861 270
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	981 595	-859 944
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-200 277	131 603
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	781 318	-728 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 868 653	132 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-23 310	-682 935
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	1 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 310	317 065
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-248 000	-248 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-248 000	-248 000
Årets kassaflöde	1 597 343	201 994
Likvida medel vid årets början	2 065 105	1 863 111
Likvida medel vid årets slut	3 662 448	2 065 105



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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 673 704	3 584 232
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	557 308	544 407
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	131 400	131 400
	Hyror förbrukningsbaserad	21 984	951
	Övriga primära intäkter	33 673	31 047
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 418 069	4 292 037
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 418 069	4 292 037
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-670 261	-766 652
	Snö och halk-bekämpning	-44 732	-63 636
	Reparationer	-219 931	-245 453
	Planerat underhåll	-170 257	-223 111
	El	-647 655	-630 984
	Vatten	-275 716	-232 022
	Sophämtning	-123 559	-111 509
	Fastighetsförsäkring	-76 052	-68 138
	Kabel-TV och bredband	-136 323	-136 326
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 200	-81 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 450 686	-2 559 331
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 209	-5 069
	Administrationskostnader	-14 429	19 296
	Extern revision	-14 125	-14 625
	Konsultkostnader	-22 328	-29 225
	Medlemsavgifter	-24 000	-24 000
	Föreningsverksamhet	-17 243	-13 416
	Övriga förvaltningskostnader	-1 010	-1 388
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 344	-68 427

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

<i>Personalkostnader</i>			
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-5 880	-5 730
	Sociala avgifter	-29 347	-36 001
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 707	-162 061

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>			
	Avskrivningar på byggnader	-503 886	-503 886
	Avskrivning på markanläggning	-73 823	-73 820
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 883	-6 221
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-588 592	-583 927



Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 830 218	49 830 218
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 246 852	9 246 852
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	738 202	78 047
	Årets investeringar	0	660 155
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 815 272	59 815 272
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 441 963	-13 864 257
	Årets avskrivningar	-577 709	-577 706
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 019 672	-14 441 963
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 795 600	45 373 309
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 800 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	95 800 000	103 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	60 253	37 473
	Årets investeringar	23 310	22 780
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	83 563	60 253
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 699	-32 478
	Årets avskrivningar	-10 883	-6 221
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 582	-38 699
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 981	21 554

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31

<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 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		438 075	603 787
Övriga fordringar		22 116	327 448
<i>Summa Övriga fordringar</i>		460 191	931 235

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar SBAB		3 167 000	800 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		3 167 000	800 000

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,77%	2026-06-30	7 455 952	96 000
Stadshypotek	3,75%	2027-09-01	9 843 090	80 000
Stadshypotek	4,07%	2028-10-30	6 806 276	72 000
			24 105 318	248 000

Långfristig del	16 497 366
Nästa års amortering av långfristig skuld	152 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 455 952
Kortfristig del	7 607 952
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



Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	356 245	317 526
	Upplupna räntekostnader	46 169	46 658
	Övriga upplupna kostnader	394 314	398 675
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	796 728	762 859

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga 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 Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-15 kl. 12:29:17



Monica Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:55:08



Sigrid Dellborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 07:49:42



Lena Josgård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:46:49



Kjell Sanfer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:44:42



Bengt Kurt Rickard Åhs

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:36:48



Mikael Häggström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:44:15



Magnus Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:15:04



Jonas Perhage

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:27:21



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:40:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-20 kl. 12:25:09



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:40:09



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.