







Årsredovisning 2025

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

474 876 695

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bråtenpark i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0709 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spindeln 1	1967-10-27	1968-1970
Spindeln 10	1967-10-27	1968-1970
Spindeln 11	1967-10-27	1968-1970
Spindeln 12	1968-11-13	1968-1970
Spindeln 13	1968-11-13	1968-1970
Spindeln 14	1978-11-15	1970-1972
Spindeln 17	1978-11-15	1970-1972
Spindeln 4	1978-11-15	1970-1972
Totalt 8 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
424	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 010
23	lägenheter (hyresrätt)	1 315
12	lägenheter (hyresrätt, vårdbyggnad)	979
18	lokaler (hyresrätt)	1 252
140	garageplatser	1 917
426	p-platser	0
33	förråd	0
Totalt 1 076 objekt		**34 473**

Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 1 rok, 154 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 183 st 3 rok, 29 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tina Kaspersen	Ordförande	2022-04-25	
Gudrun Sjöberg	Ledamot	2023-05-08	
Gudrun Edda Paulsdottir	Ledamot	2023-05-08	2025-05-04
Kenneth Sandberg	Ledamot	2017-04-23	2025-05-04
Magnus Pehrson	Ledamot	2025-05-04	
Christer Svanström	Ledamot	2025-05-04	
Helena Frostelid	Ledamot	2021-04-25	2025-05-04
Alouise Jansson	Ledamot	2020-06-16	
Daniel Persson	HSB-Ledamot	2025-05-04	
Erik Saliev	Ledamot	2024-05-07	
Gina Zhubi	Ledamot	2025-05-04	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gudrun Sjöberg, Tina Kaspersen, Alouise Jansson och Gina Zhubi.

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

Valberedning har varit: Runa Marita Johansson (sammankallande), Agneta Krebs samt Mattias Eklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-04. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

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

Under året har förening i väntan på sista delen av bidraget från Boverket avseende energieffektiviseringen tagit ett lån till, som till hälften ska amorteras så snart bidraget har erhållits 2026.

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 2024-03-05.

- Löpande renovering av badrum med prio 1 vattenskada pga gjutjärnsbrunn.
- Energieffektivisering genom återvinning av frånluften på taken
- Översyn värme/ventilation

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

- Byte takfläktar
- Rensning av ventilationskanaler
- Byte av spiskåpor och termostater
- Injustering av värme samt genomgång av undercentraler
- Påbörjat utbyte/förnyelse av utemöbler på området
- Fortsatt utbyte av maskiner i tvättstugorna
- Rensning av träd på området
- Byte elcentraler i höghusen
- Asfaltering parkering samt infartsväg fläder 2-12
- Utrensning utemiljö
- Ny brandskyddspärm tagen i bruk
- OVK-obligatorisk ventilationskontroll 2025
- Digitala entrétavlor Valnöt 17-23
- Byte av utvändiga handikapsshissar Akaciastigen 2-4
- Takbyte hus 2

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Gårdshus och butikslokal byggt ca 1975-77
- Nytt låssystem 1988
- Fasadrenovering 1989-1991
- Nya tvättstugor 2008-2009
- Fjärrvärme 2014
- Ny belysning på området 2014
- Friliggande sophus 2019
- Hissbyte höghus, bostadsanpassning 2022
- Fönsterbyte gårdshus 2023
- Fönsterbyte 2023-2024
- Byte elcentraler Akaciastigen 2-4--Fläderstigen 2-4
- Takbyte hus 2 2025

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

- Genomgång entrétrappor byte/lagning
- Asfaltering
- Löpande renovering av badrum med prio 1 vattenskada pga gjutjärnsbrunn.
- Utbytesplan maskiner i tvättstugorna 2023-2026
- Fortsatt arbete inför elbilsladdning på området
- Fortsatt utbyggnad av passersystem
- 2 stycken fastighetsnära avfallshus etableras på området 2026
- Digitala entrétavlor
- IMD
- Förnyad utemiljö 2025-2027
- Balkongrenovering höghusen
- Nya digitala lägenhetspärmar
- Byte av utvändiga hissar 2026-2027
- Målning av Tak höghusen 2026
- Byte av utvändiga dörrar cyckelrum 2027-2028
- IMD införs 2026
- Byte av entredörrar Gårdshus 2026-2027
- Invändig renovering Gårdshus 2026 - 2027
- Utbyte handikapphissar utomhus Fläderstigen 2-4
- Löpande renovering hyreslägenheter
- Genomgång av exteriör belysning
- Flytt av förvaltningskontor 2026
- Föredetta kontorslokal byggs om till Lägenheter

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Medlemsinformation

Under året har 57 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. 2 bostadsrätter har gått tillbaka till föreningen genom avsägelse. Föreningen har själva sålt en tidigare avsagd lägenhet.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 486 och under året har det tillkommit 63 och avgått 60 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 489.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	248	182	194	236	908
Skuldsättning, kr/kvm	5 049	4 946	3 542	3 607	3 671
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 843	5 724	4 177	4 253	4 329
Räntekänslighet, %	6	6	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	222	221	197	190	190
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	947	844	789	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	84	81	82	81
Totala intäkter, kr/kvm	1 063	973	885	789	756
Nettoomsättning, tkr	35 785	32 859	29 078	27 194	27 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	410	214	1 171	1 355	4 459
Soliditet, %	16	15	19	19	25

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	6 005 549	0	0	6 005 549
Upplåtelseavgifter, kr	902 416	0	0	902 416
Underhållsfond, kr	10 595 464	0	-2 426 465	8 168 999
S:a bundet eget kapital, kr	**17 503 429**	**0**	**-2 426 465**	**15 076 964**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 652 133	214 434	2 426 465	18 293 033
Årets resultat, kr	214 434	-214 434	410 463	410 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**15 866 567**	**0**	**2 836 928**	**18 703 496**
S:a eget kapital, kr	**33 369 996**	**0**	**410 463**	**33 780 460**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 826 465 kr

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

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	15 866 568
Årets resultat, kr	410 463
Reservation till underhållsfond, kr	-2 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 826 465
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**18 703 496**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**18 703 496**

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

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	35 784 643	32 858 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 624	78 304
Summa Rörelseintäkter		**35 975 267**	**32 936 850**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 263 739	-23 492 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 002 427	-1 332 271
Personalkostnader	Not 6	-1 077 516	-841 449
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 107 801	-3 004 813
Övriga rörelsekostnader		-39 475	0
Summa Rörelsekostnader		**-30 490 958**	**-28 670 926**
Rörelseresultat		**5 484 309**	**4 265 924**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151 222	358 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 225 067	-4 409 669
Summa Finansiella poster		**-5 073 846**	**-4 051 489**
Resultat efter finansiella poster		**410 463**	**214 434**
Resultat före skatt		**410 463**	**214 434**
Årets resultat		**410 463**	**214 434**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	140 682 059	141 878 786
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 328 069	813 784
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	52 358 822	44 157 355
Summa Materiella anläggningstillgångar		**194 368 950**	**186 849 925**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**194 369 450**	**186 850 425**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		76 283	127 566
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 275 947	18 137 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 487 879	1 728 168
Summa Kortfristiga fordringar		**15 840 110**	**19 993 615**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 650 007	12 650 007
Summa Kortfristiga placeringar		**1 650 007**	**12 650 007**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	545 934	2 905 558
Summa Kassa och bank		**545 934**	**2 905 558**
Summa Omsättningstillgångar		**18 036 051**	**35 549 180**
Summa Tillgångar		**212 405 500**	**222 399 605**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 907 965	6 907 965
Fond för yttre underhåll		8 168 999	10 595 464
Summa Bundet eget kapital		**15 076 964**	**17 503 429**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 293 033	15 652 133
Årets resultat		410 463	214 434
Summa Fritt eget kapital		**18 703 496**	**15 866 568**
Summa Eget kapital		**33 780 460**	**33 369 997**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	98 500 000	126 164 000
Summa Långfristiga skulder		**98 500 000**	**126 164 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		72 449 914	41 309 914
Leverantörsskulder		3 337 602	8 595 484
Skatteskulder		72 622	97 763
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	195 658	8 998 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 069 244	3 864 163
Summa Kortfristiga skulder		**80 125 040**	**62 865 608**
Summa Skulder		**178 625 040**	**189 029 608**
Summa Eget kapital och skulder		**212 405 500**	**222 399 605**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 484 309	4 265 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 107 801	3 004 813
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 107 801**	**3 004 813**
Erhållen ränta	162 161	314 251
Erlagd ränta	-5 282 344	-4 341 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 471 926**	**3 243 030**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 729 660	-7 639
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 823 291	6 348 503
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-21 552 951**	**6 340 864**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-18 081 025**	**9 583 894**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 626 825	-37 555 769
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-10 626 825**	**-37 555 769**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 476 000	45 276 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 476 000**	**45 276 000**
Årets kassaflöde	**-25 231 850**	**17 304 125**
Likvida medel vid årets början	**33 473 702**	**16 169 578**
Likvida medel vid årets slut	**8 241 853**	**33 473 702**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
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).

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 551 tkr
Förändring jämfört med föregående år	90 tkr

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.

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 möte 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.

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.

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	30 255 632	27 506 776
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	768 750	192 300
Hyror bostäder	1 412 730	1 317 265
Hyror lokaler	2 639 438	2 618 292
Hyror garage och parkeringsplatser	1 392 094	1 260 263
Hyror förbrukningsbaserad	6 994	514
Hyror informationsöverföring	1 200	577 650
Hyror övrigt	56 607	59 125
Övriga primära intäkter	122 755	79 689
Summa Bruttoomsättning	**36 656 200**	**33 611 874**
Hyresbortfall	-871 557	-753 329
Summa	**-871 557**	**-753 329**
Summa Nettoomsättning	**35 784 643**	**32 858 545**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	11 818	0
Övriga sekundära intäkter	178 806	78 304
Summa Övriga rörelseintäkter	**190 624**	**78 304**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-8 191 776	-6 957 684
Snö och halk-bekämpning	-67 614	-156 515
Reparationer	-1 512 536	-2 491 200
Planerat underhåll	-4 826 465	-2 944 856
El	-1 519 122	-924 036
Uppvärmning	-3 527 236	-4 327 808
Vatten	-2 474 119	-2 244 837
Sophämtning	-917 181	-685 553
Fastighetsförsäkring	-358 097	-344 204
Kabel-TV och bredband	-857 859	-915 697
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-904 312	-843 970
Övriga driftkostnader	-107 424	-656 034
Summa Driftskostnader	**-25 263 739**	**-23 492 394**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-123 866	-420 677
	Administrationskostnader	-451 025	-349 526
	Extern revision	-37 875	-35 500
	Konsultkostnader	-80 709	-9 900
	Medlemsavgifter	-206 702	-200 661
	Föreningsverksamhet	-12 829	-20 216
	Övriga förvaltningskostnader	-89 421	-295 792
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 002 427**	**-1 332 271**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-297 215	-247 666
	Revisionsarvode	-13 000	-13 000
	Övriga arvoden	-114 406	-34 000
	Löner och övriga ersättningar	-326 976	-272 498
	Sociala avgifter	-212 186	-167 539
	Uttagsbeskattning	-97 212	-93 608
	Pensionskostnader och förpliktelser	-15 604	-6 714
	Övriga personalkostnader	-917	-6 425
	Summa Personalkostnader	**-1 077 516**	**-841 449**

Föreningen har en anställd

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 651 827	-2 703 123
	Avskrivning på markanläggning	-95 644	-95 644
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-360 330	-206 046
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-3 107 801**	**-3 004 813**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	186 228 771	186 228 771
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 271 835	1 271 835
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 912 884	1 912 884
	Årets investeringar	1 590 219	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-790 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**190 213 709**	**189 413 490**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-47 534 704	-44 735 937
	Årets avskrivningar	-2 747 471	-2 798 767
	Återförda avskrivningar	750 525	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-49 531 650**	**-47 534 704**
	Utgående redovisat värde	**140 682 059**	**141 878 786**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	221 000 000	242 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 342 000	8 210 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 854 000	718 000
	Summa	**294 196 000**	**314 928 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	183 725 000	181 256 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**183 725 000**	**181 256 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 447 591	796 521
	Årets investeringar	874 615	651 070
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**2 322 206**	**1 447 591**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-633 807	-427 761
	Årets avskrivningar	-360 330	-206 046
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-994 136**	**-633 807**
	Utgående redovisat värde	**1 328 069**	**813 784**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	44 157 355	7 252 656
	Årets investeringar	8 201 466	36 904 699
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**52 358 822**	**44 157 355**

Energieffektiviseringsprojektet har avslutats under året, dock kom andra delen av bidraget i februari 2026. Därav ligger projektet kvar som pågående vid bokslutstillfället. Summa FX-projekt: 69 055 560 kr - bidrag 17 470 423 = 51 585 137 för aktivering 2026. Nyttjandeperiod beräknas till 40 år. I övrigt pågår även ett ombyggnadsprojekt av lokaler som föreningen själva nyttjar som kontor mm. Upparbetat under 2025 är 773 685 kr. Investeringen beräknas kosta ca 1 Mkr.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 195 918	18 068 145
	Övriga fordringar	80 029	69 737
	Summa Övriga fordringar	**6 275 947**	**18 137 882**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	419 996	358 097
	Upplupet bidrag från Boverket	8 735 213	0
	Upplupna ränteintäkter	32 990	43 929
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 680	1 326 142
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**9 487 879**	**1 728 168**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 500 000	12 500 000
	Bostadsrätter i egen brf	150 007	150 007
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 650 007**	**12 650 007**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	19 839	14 811
	SBAB	503 350	2 883 350
	Swedbank	22 745	7 396
	Summa Kassa och bank	**545 934**	**2 905 558**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	4,55%	2026-05-19	23 964 000	24 000
SBAB	4,77%	2028-09-15	23 000 000	1 000 000
SBAB	1,72%	2027-02-12	59 200 000	200 000
SBAB	3,37%	2026-11-16	11 585 914	1 000 000
SBAB	3,95%	2029-01-19	20 000 000	2 500 000
SBAB	3,29%	2026-12-02	24 500 000	500 000
SBAB	3,32%	2026-10-01	8 700 000	4 350 000
			170 949 914	**9 574 000**

Långfristig del	98 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	68 749 914
Kortfristig del	72 449 914
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	9 574 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	20 896 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	87 650	103 909
Källskatt och sociala avgifter	35 150	71 340
Inre fond	44 224	45 252
Övriga kortfristiga skulder	28 634	8 777 783
Summa Övriga skulder	**195 658**	**8 998 284**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 320 192	3 092 164
Upplupna räntekostnader	647 368	704 645
Övriga upplupna kostnader	101 684	67 354
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 069 244**	**3 864 163**

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

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 beslutat 2026-03-30

Dokument-ID 09222115557574086280 Signerat TK, AJ, GZ, DP, GS, MP, ES, CS, BH, SA

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening BråtenPark i Mariestad för räkenskapsåret 2025.

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 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 Bostadsrättsförening BråtenPark i Mariestad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mariestad

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Holgersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Bråtenpark i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tina Kaspersen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:18:12

Alouise Jansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:11:48

Gina Zhubi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:33:18

Daniel Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:18:04

Gudrun Sjöberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:06:02

Magnus Pehrson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:31:38

Erik Saliev
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:10:13

Christer Svanström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:09:02

Börje Holgersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 20:56:15

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 17:39:59

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Bråtenpark i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Börje Holgersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:08:17

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 17:39:19

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.