



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Gripen i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gripen i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0866 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Marstrand 18    | 1951-01-01    | 1951                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

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

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4                | lokaler (hyresrätt)                   | 280                      |
| 2                | förråd                                | 142                      |
| 47               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 639                    |
| Totalt 53 objekt |                                       | 3 061                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 25 st 2 rok, 10 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll                                      | Fr.o.m.    |
|------------------|-------------------------------------------|------------|
| Maria Jannesson  | Ordförande                                | 2021-10-21 |
| Ulf Wickman      | Ledamot                                   | 2024-06-12 |
| Mari Ingemansson | Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland | 2023-06-07 |
| Lars Walldén     | Ledamot                                   | 2022-06-22 |
| Kristin Isaksson | Ledamot                                   | 2024-06-12 |
| Lotta Dahlin     | Ledamot                                   | 2025-05-26 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Maria Jannesson och Kristin Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristin Isaksson, Lotta Dahlin och Maria Jannesson.

Revisorer har varit: Leif Stexå vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +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 2025-05-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1983      | Fasadbeklädnad och tilläggsisolering.                                                                                             |
| 1997-1999 | Renovering av fönster.                                                                                                            |
| 1998-1999 | Renovering av balkonger.                                                                                                          |
| 1996-2004 | Utbyte av elledningar i lägenheter och gemensamma utrymmen.                                                                       |
| 2000-2001 | Ombyggnad av vatten- och avloppsledningar i kök och badrum samt byte av termostatventiler.                                        |
| 2004      | Installation av bredband.                                                                                                         |
| 2006      | Elsanering av 3 st lägenheter.                                                                                                    |
| 2007      | Fönster-dörrbyten, klinker och kakel tvättstuga, torkrum mm. Utbyte av elledningar i lägenheter. Målning av källare och trapphus. |
| 2009      | Nytt låssystem.                                                                                                                   |
| 2010      | Ny stigarkabel och nya mätartavlor till lägenheterna.                                                                             |
| 2016      | OVK besiktning. Brister åtgärdade 2017.                                                                                           |
| 2018      | Ny ytterbelysning, radonmätning, Systematiskt brandskyddsarbete samt ny undercentral och förgasare.                               |
| 2023      | Relining av ledningsnät och avlopp (bottenplatta) hus 21 o 28.                                                                    |
| 2023      | Byte av inpasseringssystem.                                                                                                       |
| 2023      | Målning väggar i tvättstuga/mangelrum.                                                                                            |
| 2024      | Tvättning och behandling av hustaken samt byte av trasiga takpannor. Installation avnockband.                                     |
| 2024      | OVK besiktning. Brister åtgärdade 2025.                                                                                           |
| 2024      | Byte av elkablar samt nya fördelningscentraler i alla 3 hus.                                                                      |
| 2025      | Brytbläck har monterats på samtliga entredörrar                                                                                   |

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

| Årtal     | Åtgärd                                                 |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| 2026-2027 | Kontroll och eventuellt byte av fasadskivor.           |
| 2026-2027 | Kontroll och eventuellt renovering av balkonger.       |
| 2026-2027 | Relining av ledningsnät o avlopp (bottenplatta) hus 19 |
| 2028      | Takvård efterbehandling                                |

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 216   | 202   | 192   | 163   | 190   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 675   | 771   | 866   | 1 068 | 1 019 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 750   | 856   | 962   | 1 068 | 1 174 |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 1     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 183   | 174   | 167   | 160   | 148   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 726   | 699   | 667   | 604   | 592   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 93    | 92    | 92    | 93    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 701   | 678   | 650   | 563   | 555   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 055 | 1 987 | 1 883 | 1 731 | 1 688 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 367   | 198   | 233   | 218   | 355   |
| Soliditet, %                           | 70    | 67    | 63    | 55    | 58    |

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).  
**Medlemmarnas förbrukning av värme och vatten är inkluderat i årsavgifterna.**

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 81 360                     | 0                                                                      | 0                         | 81 360                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 913 320                  | 0                                                                      | 37 000                    | 2 950 320                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 994 680</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>37 000</b>             | <b>3 031 680</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 158 054                  | 198 162                                                                | -37 000                   | 2 319 216                  |
| Årets resultat, kr                    | 198 162                    | -198 162                                                               | 367 106                   | 367 106                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 356 216</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>330 106</b>            | <b>2 686 322</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 350 896</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>367 106</b>            | <b>5 718 002</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 37 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 356 216        |
| Årets resultat, kr                                  | 367 106          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -37 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 686 322</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 686 322</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 054 778                   | 1 987 176                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>2 054 778</strong>  | <strong>1 987 176</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 104 942                  | -1 061 665                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | 0                           | -137 350                    |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -185 181                    | -192 024                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -95 808                     | -98 565                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -267 153                    | -256 997                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-1 653 084</strong> | <strong>-1 746 601</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>401 694</strong>    | <strong>240 575</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 2 139                       | 2 588                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -36 726                     | -45 001                     |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-34 587</strong>    | <strong>-42 413</strong>    |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>367 106</strong>    | <strong>198 162</strong>    |

BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 7 067 345  | 6 928 248  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 7 067 345  | 6 928 248  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500        | 500        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 7 067 845  | 6 928 748  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 0          | 2 579      |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 608 623    | 970 998    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 11 064     | 9 470      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 98 663     | 94 872     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 718 350    | 1 077 918  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 12 | 350 000    | 0          |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 350 000    | 0          |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 068 350  | 1 077 918  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 8 136 195  | 8 006 666  |



BALANSRÄKNING

|                                              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                  |                  |
| Eget kapital                                 |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 81 360           | 81 360           |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 950 320        | 2 913 320        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 3 031 680        | 2 994 680        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 2 319 216        | 2 158 054        |
| Årets resultat                               | 367 106          | 198 162          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 2 686 323        | 2 356 216        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>5 718 003</b> | <b>5 350 896</b> |
| Skulder                                      |                  |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 130          | 1 679 030        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 0                | 1 679 030        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 1 979 030        | 580 000          |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 1414 820     | 14 820           |
| Leverantörsskulder                           | 128 265          | 103 750          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 1510 315     | 5 497            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16285 762    | 272 673          |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 2 418 192        | 976 740          |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>2 418 192</b> | <b>2 655 770</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>8 136 195</b> | <b>8 006 666</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31  | 2024-01-01<br>2024-12-31  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                             | 401 694                   | 240 575                   |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                               | 267 153                   | 256 997                   |
|                                                                                             | 668 847                   | 497 572                   |
| Erhållen ränta                                                                              | 771                       | 2 588                     |
| Erlagd ränta                                                                                | -37 973                   | -46 099                   |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 631 644                   | 454 061                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                           |                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -1 438                    | -14 672                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 43 670                    | -50 380                   |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>673 876</strong>  | <strong>389 008</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                           |                           |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | -406 250                  | 0                         |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>-406 250</strong> | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                           |                           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -280 000                  | -280 000                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-280 000</strong> | <strong>-280 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>-12 374</strong>  | <strong>109 008</strong>  |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 970 998                   | 861 989                   |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | 958 623                   | 970 998                   |
|                                                                                             | <strong>-12 374</strong>  | <strong>109 008</strong>  |

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



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år        |

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

#### Kassaflödesanalys

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

| 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|
|--------------------------|--------------------------|

**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 1 845 684        | 1 774 752        |
| Årsavgift TV/bredband                    | 70 500           | 70 500           |
| Hysesintäkt lokaler                      | 123 720          | 119 364          |
| Intäkt andrahandsupplåtelse              | 7 824            | 12 268           |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 7 019            | 8 118            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 31               | 2 174            |
|                                          | <b>2 054 778</b> | <b>1 987 176</b> |

I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv. Bredband debiteras separat.

**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer               | -53 082           | -71 426           |
| El                         | -57 728           | -53 510           |
| Uppvärmning                | -308 234          | -309 185          |
| Vatten                     | -170 124          | -148 019          |
| Renhållning                | -51 369           | -50 181           |
| TV, bredband, iptelefoni   | -119 395          | -112 294          |
| Obligatoriska besiktningar | -12 769           | -39 275           |
| Serviceavtal               | -2 945            | -2 940            |
| Förvaltningskostnader      | -153 251          | -143 611          |
| Försäkringar               | -37 108           | -30 706           |
| Fastighetsskatt            | -87 260           | -81 870           |
| Övriga driftskostnader     | -51 677           | -18 648           |
|                            | <b>-1 104 942</b> | <b>-1 061 665</b> |

**Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**

|                              |          |                 |
|------------------------------|----------|-----------------|
| Underhåll huskropp utvändigt | 0        | -137 350        |
|                              | <b>0</b> | <b>-137 350</b> |

**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode                       | -14 075         | -13 475         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -109 653        | -107 862        |
| Kostnader andrahandsupplåtelse                | -1 178          | -572            |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -5 585          | -7 448          |
| Kontorsutrustning och -material               | -681            | -1 923          |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -3 780          | -5 478          |
| Konsulter                                     | 0               | -5 875          |
| Förbrukningsinventarier                       | -12 978         | -15 933         |
| Medlemsavgifter HSB                           | -25 121         | -24 490         |
| Stämma och styrelse                           | -12 132         | -8 969          |
|                                               | <b>-185 181</b> | <b>-192 024</b> |

**Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Medelantal anställda  |                |                |
| Arvode till styrelsen | -58 000        | -57 000        |
| Vicevärdsarvode       | 0              | -13 000        |
| Övriga arvoden        | -13 000        | -1 000         |
| Revisionsarvode       | -4 000         | -4 000         |
| Sociala avgifter      | -20 808        | -23 565        |
|                       | <b>-95 808</b> | <b>-98 565</b> |

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

|                  |                 |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader        | -244 284        | -234 128        |
| Markanläggningar | -22 869         | -22 869         |
|                  | <b>-267 153</b> | <b>-256 997</b> |

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 13 298 247        | 13 298 247        |
| Omklassificering                                | 0                 | 18 646            |
| Årets investering byggnader                     | 406 250           | -18 646           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 75 000            | 75 000            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 914 744           | 914 744           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>14 694 241</b> | <b>14 287 991</b> |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -6 902 365        | -6 668 237        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -244 284          | -234 128          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -457 378          | -434 509          |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -22 869           | -22 869           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-7 626 896</b> | <b>-7 359 743</b> |

**Utgående redovisat värde 7 067 345 6 928 248**

|                                    |           |           |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader        | 6 557 848 | 6 395 882 |
| Redovisade värden mark             | 75 000    | 75 000    |
| Redovisade värden markanläggningar | 434 497   | 457 366   |

Fastighetsbeteckning: Marstrand 18

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1952    | 22 000 000        | 6 400 000        | 28 400 000        | 30 200 000        |
| Lokaler           | 1952    | 459 000           | 107 000          | 566 000           | 526 000           |
|                   |         | <b>22 459 000</b> | <b>6 507 000</b> | <b>28 966 000</b> | <b>30 726 000</b> |

| Ställda säkerheter              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 7 590 000        | 7 590 000        |
| varav i eget förvar             | -1 625 000       | -1 625 000       |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>5 965 000</b> | <b>5 965 000</b> |

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

|             |               |              |
|-------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 11 064        | 9 470        |
|             | <b>11 064</b> | <b>9 470</b> |

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                              | 37 958        | 37 108        |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 29 937        | 29 811        |
| Upplupna ränteintäkter                              | 1 368         | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29 400        | 27 953        |
|                                                     | <b>98 663</b> | <b>94 872</b> |

2025-12-31      2024-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                     | Räntesats | Konv.datum |                |          |
|---------------------|-----------|------------|----------------|----------|
| Placering HSB 3 mån | 2,20%     | 2026-01-28 | 350 000        | 0        |
|                     |           |            | <b>350 000</b> | <b>0</b> |

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut    | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|---------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB |               | 4,20%     | 2026-01-14 | 300 000          | 25 000                  |
| Stadshypotek AB |               | 1,12%     | 2026-04-30 | 525 000          | 220 000                 |
| Stadshypotek AB |               | 1,32%     | 2026-12-01 | 1 154 030        | 35 000                  |
|                 |               |           |            | <b>1 979 030</b> | <b>280 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 979 030

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 979 030**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 120 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 579 030

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 14 820        | 14 820        |
|                | <b>14 820</b> | <b>14 820</b> |

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 10 315        | 5 497        |
|                             | <b>10 315</b> | <b>5 497</b> |

|                                                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 96 508         | 84 717         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 3 134          | 4 381          |
| Upplupen revision                                          | 12 700         | 12 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 173 420        | 171 575        |
|                                                            | <b>285 762</b> | <b>272 673</b> |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-23  
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....  
Kristin Isaksson

.....  
Lars Walldén

.....  
Lotta Dahlin

.....  
Mari Ingemansson

.....  
Maria Jannesson

.....  
Ulf Wickman

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

Leif Stexå  
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gripen i Karlshamn, org.nr. 736200-0866

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gripen i Karlshamn 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Gripen i Karlshamn 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.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Tim Sjöö  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Stexå  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

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

**Maria Jannesson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:15:54



**Lars Walldén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:22:31



**Lotta Dahlin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:08:52



**Ulf Wickman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:14:52



**Kristin Isaksson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:22:46



**Mari Ingemansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:12:07



**Leif Stexå**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:17:52



**Tim Sjöo**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:42:58



## Revisionsberättelse 2025

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

**Leif Stexå**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 07:18:47



**Tim Sjöo**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:42:20



# 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.