



# Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen  
BORGHOLMS VÅNINGS- &  
KONFERENSHOTELL

BVK





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell med säte i Borgholm org.nr. 732000-1030 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Strandbo 1      |               | 1972                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten Strandbo 1 i Borgholms kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m² |
|------------------|---------------------------------------|--------------|
| 18               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 063        |
| 31               | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 4 037        |
| 1                | lokaler (hyresrätt)                   | 92           |
| Totalt 50 objekt |                                       | 5 192        |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 11 st 2 rok, 4 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       |
|-----------------------|------------|
| Sven Åke Axelsson     | Ordförande |
| Wolf Olofsson         | Ledamot    |
| Thomas Petersson      | Ledamot    |
| Ann-Marie Schwabegger | Ledamot    |
| Pernilla Hällström    | Ledamot    |
| Christian Mörkstedt   | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven Åke Axelsson, Wolf Olofsson, Ann-Marie Schwabegger samt suppleanten Christian Mörkstedt.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Wolf Olofsson, Sven Åke Axelsson och Pernilla Hällström.

Revisorer har varit Carl Fagergren med Valon Gashi som suppleant, båda från BoRevision AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit Björn Nielsén (sammankallande) och Robert Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-07. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,5%.

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 2024-03-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                     |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2013      | Balkongrenovering                                                                                          |
| 2013      | Byte av ytterdörrar samt fönster våning 3 mot landsidan                                                    |
| 2014      | Byte av yttertak från singel- till sedumtak                                                                |
| 2015      | Nytt tv-system samt nytt brandlarm                                                                         |
| 2016      | Hissrenovering                                                                                             |
| 2019      | Nytt värme- och ventilationssystem                                                                         |
| 2019      | Nytt nyckelsystem                                                                                          |
| 2019      | Byte av utfackningsväggar inklusive fönster och dörrar på våning 1, 2 och 3 mot sjösidan                   |
| 2019      | Renovering av badrum och toaletter på våning 1 och 2 mot sjösidan inklusive vissa stambyten                |
| 2019      | Installation av säkert vatten till kök, badrum och toaletter på våning 1 och 2 mot sjösidan                |
| 2021      | Byte av utfackningsväggar inklusive fönster och dörrar på våning 1 och 2 mot landsidan                     |
| 2021      | Renovering av badrum och toaletter på våning 3 samt våning 1 och 2 mot landsidan inklusive vissa stambyten |
| 2021      | Installation av säkert vatten till kök, badrum och toaletter på våning 3 samt våning 1 och 2 mot landsidan |
| 2021-2022 | Installation av laddstolpar för elbilar                                                                    |
| 2022-2023 | Lagning av betongskador. Ommålning av fasaden.                                                             |
| 2023      | Betongarbeten på fyra altaner på grund av fuktskador                                                       |
| 2024      | Betongarbeten på fyra altaner slutfördes                                                                   |

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

| Årtal     | Åtgärd                                     |
|-----------|--------------------------------------------|
| 2025      | Omläggning av papptak på huvudbyggnaden.   |
| 2025-2027 | Byte av lägenhetsdörrar våning 1 och 2.    |
| 2025-2027 | Byte av matta i korridorer våning 1 och 2. |
| 2025-2027 | Renovering av trapphuset.                  |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlem.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 347   | 246   | 257   | 260   | 279   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 159 | 3 236 | 3 313 | 3 409 | 1 926 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 216 | 3 294 | 3 373 | 3 471 | 1 961 |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 5     | 5     | 7     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 186   | 167   | 144   | 151   | 98    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 718   | 675   | 613   | 484   | 469   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 79    | 79    | 81    | 53    | 67    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 893   | 837   | 744   | 896   | 686   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 636 | 4 296 | 3 861 | 3 821 | 3 561 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -486  | -897  | -392  | -287  | 647   |
| Soliditet, %                           | 36    | 36    | 37    | 37    | 50    |

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, el och tv.

**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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen utfört planerade underhållsåtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 607 114 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 346 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## 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               | 3 425 000                  | 0                                                                      | 0                         | 3 425 000                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 6 515 009                  | 0                                                                      | 0                         | 6 515 009                  |
| Underhållsfond, kr                    | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>9 940 009</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>0</b>                  | <b>9 940 009</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 105 859                  | -890 024                                                               | 0                         | 215 836                    |
| Årets resultat, kr                    | -890 024                   | 890 024                                                                | -242 497                  | -242 497                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>215 835</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>-242 497</b>           | <b>-26 661</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 155 844</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-242 497</b>           | <b>9 913 348</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 285 000 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 | 215 836        |
| Årets resultat, kr                                  | -242 497       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -285 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 285 000        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-26 661</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>-26 661</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31    |
|------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 4 635 955                   | 4 296 496                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                           | 50 895                      |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>4 635 955</strong>  | <strong>4 347 391</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 915 036                  | -1 932 481                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -926 037                    | -1 096 638                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -144 795                    | -149 952                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -193 977                    | -188 141                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 119 404                  | -1 119 404                  |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-4 299 249</strong> | <strong>-4 486 616</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>336 706</strong>    | <strong>-139 225</strong>   |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 32 511                      | 38 365                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -854 980                    | -796 439                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-822 469</strong>   | <strong>-758 074</strong>   |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong>         |       | <strong>-485 763</strong>   | <strong>-897 299</strong>   |
| Uppsajuten skatt                                           | Not 9 | 243 266                     | 7 275                       |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>-242 497</strong>   | <strong>-890 023</strong>   |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 24 198 577 | 25 317 981 |
| Inventarier och installationer               | Not 11 | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 24 198 577 | 25 317 981 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar     | Not 12 | 71 464     | 0          |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 71 464     | 0          |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 24 270 041 | 25 317 981 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kundfordringar                               |        | 61 544     | 185 835    |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 042 536  | 355 628    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 10         | 20 624     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 223 342    | 130 534    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 327 432  | 692 621    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Bank                                         | Not 15 | 1 761 397  | 2 241 191  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 761 397  | 2 241 191  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 3 088 829  | 2 933 812  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 27 358 870 | 28 251 793 |



BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                   |                   |
| Eget kapital                                 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 3 425 000         | 3 425 000         |
| Kapitaltillskott                             | 6 515 009         | 6 515 009         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 9 940 009         | 9 940 009         |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 215 836           | 1 105 859         |
| Årets resultat                               | -242 497          | -890 023          |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                | -26 661           | 215 836           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>9 913 348</b>  | <b>10 155 845</b> |
| Avsättningar                                 | 0                 | 171 802           |
| Skulder                                      |                   |                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 1616 400 000  | 16 800 000        |
| Leverantörsskulder                           | 243 984           | 549 521           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 1710 153      | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18131 132     | 2 730             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19660 253     | 571 895           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 17 445 522        | 17 924 146        |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>17 445 522</b> | <b>17 924 146</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>27 358 870</b> | <b>28 251 793</b> |



## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31  | 2023-01-01<br>2023-12-31  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                             | 336 706                   | -139 225                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                               | 1 119 404                 | 1 119 404                 |
|                                                                                             | 1 456 110                 | 980 179                   |
| Erhållen ränta                                                                              | 32 511                    | 38 366                    |
| Erlagd ränta                                                                                | -858 787                  | -799 412                  |
| Övriga poster                                                                               | -360                      | -360                      |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 629 474                   | 218 773                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                           |                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | 55 222                    | 60 355                    |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | -77 582                   | -386 294                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>607 114</strong>  | <strong>-107 166</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                           |                           |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | 0                         | 0                         |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                           |                           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -400 000                  | -400 000                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-400 000</strong> | <strong>-400 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>207 114</strong>  | <strong>-507 166</strong> |
| Likvida medel vid årets början                                                              | 2 596 819                 | 3 103 985                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                | 2 803 933                 | 2 596 819                 |
|                                                                                             | <strong>207 114</strong>  | <strong>-507 166</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 uppgifter 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: 15 - 120 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

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag där inkomstberäkningen sker utifrån de verkliga intäkterna och kostnaderna. Beskattning sker med 20,6%.

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

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 5 660 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 666 tkr   |

#### Kassaflödesanalys

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

|                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 900 660                  | 845 724                  |
| Årsavgifter lokaler                           | 2 762 976                | 2 594 436                |
| Hysesintäkt lokaler                           | 60 492                   | 59 592                   |
| Hysesintäkt övrigt                            | 264 707                  | 251 082                  |
| Konsumtionsavgift el                          | 62 354                   | 42 728                   |
| Konsumtionsavgift värme                       | 583 668                  | 499 310                  |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 1 098                    | 1 313                    |
| Övriga fakturerade kostnader                  | 0                        | 2 311                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 0                        | 0                        |
|                                               | <b>4 635 955</b>         | <b>4 296 496</b>         |
| I Årsavgiften ingår värme, vatten, el och tv. |                          |                          |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>           |                          |                          |
| Elstöd                                        | 0                        | 50 895                   |
|                                               | <b>0</b>                 | <b>50 895</b>            |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | -40 319                  | -154 367                 |
| El                                            | -142 142                 | -134 954                 |
| Uppvärmning                                   | -586 037                 | -500 028                 |
| Vatten                                        | -239 982                 | -232 050                 |
| Renhållning                                   | -2 141                   | -2 188                   |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -30 728                  | -35 431                  |
| Obligatoriska besiktningar                    | 0                        | -6 771                   |
| Serviceavtal                                  | -2 411                   | -2 410                   |
| Förvaltningskostnader                         | -533 063                 | -531 989                 |
| Försäkringar                                  | -115 601                 | -108 980                 |
| Fastighetsskatt                               | -219 340                 | -218 602                 |
| Övriga driftskostnader                        | -3 272                   | -4 710                   |
|                                               | <b>-1 915 036</b>        | <b>-1 932 481</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                          |                          |
| Underhåll tvättstuga                          | 0                        | -3 776                   |
| Underhåll installationer                      | -92 186                  | -86 583                  |
| Underhåll huskropp utvändigt                  | -833 852                 | -1 006 280               |
|                                               | <b>-926 037</b>          | <b>-1 096 638</b>        |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                       | -25 515                  | -21 800                  |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -92 369                  | -90 461                  |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -1 914                   | -1 544                   |
| Föreningsverksamhet                           | -6 279                   | 0                        |
| Kontorsutrustning och -material               | -299                     | 0                        |
| Konsulter                                     | 0                        | -4 568                   |
| Förbrukningsinventarier                       | 0                        | -1 725                   |
| Stämma och styrelse                           | -18 420                  | -29 855                  |
|                                               | <b>-144 795</b>          | <b>-149 952</b>          |

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                      | -125 000                 | -126 590                 |
| Löner för anställda                        | 0                        | -750                     |
| Övriga arvoden                             | -2 000                   | -2 000                   |
| Övriga personalkostnader                   | -38 371                  | -32 525                  |
| Sociala avgifter                           | -28 606                  | -26 276                  |
|                                            | <b>-193 977</b>          | <b>-188 141</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -1 119 404               | -1 119 404               |
|                                            | <b>-1 119 404</b>        | <b>-1 119 404</b>        |
| <b>Not 9 INKOMSTSKATT</b>                  |                          |                          |
| Förändring av uppskjuten skatt             | 243 266                  | 7 275                    |
|                                            | <b>243 266</b>           | <b>7 275</b>             |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

39 677 400

39 677 400

Ingående anskaffningsvärde mark

974 400

974 400

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

40 651 800

40 651 800

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-15 333 819

-14 214 415

Årets avskrivningar byggnader

-1 119 404

-1 119 404

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-16 453 223

-15 333 819

**Utgående redovisat värde**

24 198 577

25 317 981

Redovisade värden byggnader

23 224 177

24 343 581

Redovisade värden mark

974 400

974 400

**Fastighetsbeteckning:** Starndbo 1

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad    | Mark      | Totalt     | Föreg år   |
|-------------------|---------|------------|-----------|------------|------------|
| Bostäder hyreshus | 1973    | 8 200 000  | 2 508 000 | 10 708 000 | 10 708 000 |
| Lokaler           | 1973    | 13 800 000 | 5 200 000 | 19 000 000 | 19 000 000 |
|                   |         | 22 000 000 | 7 708 000 | 29 708 000 | 29 708 000 |

**Ställda säkerheter**

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

18 000 000

18 000 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

18 000 000

18 000 000

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

27 000

27 000

Utgående anskaffningsvärden

27 000

27 000

Ingående avskrivningar

-27 000

-27 000

Utgående avskrivningar

-27 000

-27 000

**Utgående redovisat värde**

0

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Uppskjuten skattefordran

71 464

0

71 464

0

2024-12-31

2023-12-31

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|               |           |               |
|---------------|-----------|---------------|
| Skattekonto   | 10        | 18 571        |
| Mervärdeskatt | 0         | 2 053         |
|               | <b>10</b> | <b>20 624</b> |

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 129 835        | 125 276        |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten                   | 90 382         | 5 258          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 125          | 0              |
|                                                     | <b>223 342</b> | <b>130 534</b> |

**Not 15 BANK**

|                    |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
| Virserums Sparbank | 1 761 397        | 2 241 191        |
|                    | <b>1 761 397</b> | <b>2 241 191</b> |

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut       | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Virserums Sparbank | 4,14%     | 2025-03-15 | 10 000 000        | 0                       |
| Virserums Sparbank | 4,64%     | 2025-01-21 | 6 400 000         | 400 000                 |
|                    |           |            | <b>16 400 000</b> | <b>400 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **16 400 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 400 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **4,34%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 600 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **14 400 000**

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |          |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | 10 153        | 0        |
|                             | <b>10 153</b> | <b>0</b> |

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                       |                |              |
|-----------------------|----------------|--------------|
| Mervärdeskatt         | 124 885        | 0            |
| Personalens källskatt | 3 780          | 1 916        |
| Arbetsgivaravgifter   | 2 467          | 814          |
|                       | <b>131 132</b> | <b>2 730</b> |

|                                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupna löner och arvoden                                 | 52 500         | 62 890         |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 10 133         | 10 973         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 97 794         | 82 225         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 0              | 1 042          |
| Upplupen revision                                          | 24 400         | 22 300         |
| Upplupen fastighetsförvaltning                             | 86 948         | 43 474         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 364 188        | 242 291        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 24 290         | 106 700        |
|                                                            | <b>660 253</b> | <b>571 895</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Marie Schwabegger

Pernilla Hällström

Sven Åke Axelsson

Thomas Petersson

Wolf Olofsson

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

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell, org.nr. 732000-1030

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN ÅKE AXELSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:01:16



**ANN-MARIE SCHWABEGGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:51:40



**WOLF OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 12:06:55



**THOMAS PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 10:22:38



**PERNILLA HÄLLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:57:10



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 07:16:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Borgholms Vånings- & Konferenshotell signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 07:15:43



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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