



## Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Hilleröd i Malmö



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ängdala 3	1949-11-10	1951
Hilleröd 1	1949-11-10	1951
Hilleröd 2	1949-11-10	1951

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	123
18	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 498
<b>Totalt 91 objekt</b>		<b>3 621</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 39 st 2 rok, 15 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Åkesson	Ordförande	2014-10-02	
Nils Agne Ingemar Hägerfjord	Ledamot	2022-05-18	
Ken Tomas Hörstedt	Ledamot	2015-03-13	
Carina Ekdahl	Ledamot	2014-10-02	
Niklas Hellqvist	Ledamot	2024-02-09	
Valentino Corte	Suppleant	2025-02-17	
Marcus Smithson	Suppleant	2024-02-09	
Patrik Alfredsson	Suppleant	2024-02-09	2025-02-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Åkesson och Niklas Hellqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Hörstedt, Anette Åkesson, Carina Ekdahl och Niklas Hellqvist.

Revisorer har varit: Carl-Gustaf Schults och Rosa Kovacs valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Tina Walfridsson (sammankallande) och Mirjam Segerberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-10. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-10-01 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.

För att säkerställa att måsbeståndet inte ökar har föreningen tecknat avtal med Anticimex, som kommer och plockar måsagg under den period på våren då det är tillåtet.

Vår trädgårdsmästare går årligen igenom vår utemiljö och ger oss förslag på förbättringar och råd om hur vi ska bäst bevara vår fina trädgård.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 22 maj 2025. Vid besiktningen beslöts att tidigarelägga byte av värmeledningar och radiatorer till 2027/2028. Styrelsen har gjort en statusbesiktning av värmeledningar och radiatorer som bekräftar behovet att tidigarelägga. I övrigt framkom inga åtgärder utöver vad som ligger i underhållsplanen nödvändiga.

## Fönsterbyte lägenheter samt källarfönster

Under hösten 2024 påbörjades upphandlingen av fönsterbyte och i början av 2025 beslutade styrelsen att anlita Servicekuben AB. Under våren har Servicekuben AB utfört fönsterbyte i en av lägenheterna som referens för de övriga

fönsterbytena. Den 13 augusti hölls ett informationsmöte tillsammans med Projab AB, som är projektledare och Servicekuben AB.

Fönsterbyte av samtliga fönster och källarfönster kommer att ske under 2025/2026.

#### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har varit aktiv i nio år.

Vid intresse av att vara med i trädgårdsgruppen kan man kontakta Jessica Trulsson, Ängdalavägen 28.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 113 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den upprättade budgeten för 2025/2026 visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 8 % fr o m 2025-10-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år men då räntekostnaderna har höjts kraftigt ansåg styrelsen att en höjning utöver det normala var nödvändigt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 800 000. Under året har föreningen amorterat 3 825 000 kr.

Kommande år kommer amorteringen vara 350 000 kr/år, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 59 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2012	Nya fjärrvärmecentraler och ny värmekulvert.
2012	Sop skåp vid parkeringen vid Ängdalavägen i samband med införande av sopsortering av mat- och restavfall.
2013	Inreglering av värme
2013/2014	Omfogning av fasader samt byte av tak
2016	Byte av radiatorventiler samt ny injustering av värme.
2016	OKV, Obligatorisk VentilationsKontroll samt rensning av ventilationskanaler
2016	Trädgårdsanläggning, påbörjad
2017	Trädgårdsanläggning, avslutad
2017	Spolning och filmning av våra stammar.
2018	Asfaltering av uppfart till parkering
2019	Relining
2020	Nya entrédörrar i ek
2020/2021	Målning/renovering av trapphus och källare
2020/2021	Byte av belysning i källare och trapphus.
2020/2021	Byte av passagesystem.
2021	Nytt seriekopplat brandlarmsystem och ny utrymningsbelysning i källarna.
2021	Automatisk släckutrustning (sprinkler) i återvinningsrummet
2021	Ny nödbelysning i trapphusen i punkthusen
2022	OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll samt rensning av ventilationskanaler.
2023	Byte av styrsystem för reglering av värme och varmvatten
2023	Byte av "handvred" till termostatventiler på radiatorerna i samtliga lägenheter

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

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen och de närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder, se nedan

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel, samt lån.

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Byte av fönster och balkongdörrar samt källarfönster
2027/2028	Byte av värmeledningar och ventiler till värmeledningar
2027/2028	Byte av radiatorer och ventiler till radiatorer

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	197	175	270	263	215
Skuldsättning, kr/kvm	5 948	3 763	3 818	4 117	4 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 948	3 895	3 952	4 262	4 583
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	365	342	308	294	272
Årsavgifter, kr/kvm	1 113	987	874	854	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	91	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 185	1 067	1 042	971	917
Nettoomsättning, tkr	4 082	3 865	3 772	3 515	3 322
Resultat efter finansiella poster, tkr	-178	-340	134	142	-365
Soliditet, %	15	22	23	22	20

## Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

**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 underskott för föreningen beror främst på ökade räntekostnader. Under året har ränteläget i Sverige förändrats avsevärt, vilket har lett till att föreningens kostnader för lån och krediter ökat markant. Trots att övriga kostnader varit relativt stabila har de högre räntekostnaderna haft en betydande påverkan på föreningens resultat. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och ser kontinuerligt över föreningens ekonomiska planering för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	103 000	0	0	103 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 464 887	0	38 500	2 503 387
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 567 887</b>	<b>0</b>	<b>38 500</b>	<b>2 606 387</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 851 090	-340 218	-38 500	1 472 371
Årets resultat, kr	-340 218	340 218	-178 410	-178 410
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 510 872</b>	<b>0</b>	<b>-216 910</b>	<b>1 293 961</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 078 759</b>	<b>0</b>	<b>-178 410</b>	<b>3 900 348</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 201 000 kr samt ianspråktagande skett med 162 500 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	1 510 871
Årets resultat, kr	-178 410
Reservation till underhållsfond, kr	-201 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 293 961</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>1 293 961</b>

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

# Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	4 082 087	3 801 263
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 509	63 744
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>4 145 596</strong>	<strong>3 865 007</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 805 697	-2 845 561
Övriga kostnader	Not 5	-161 405	-151 452
Personalkostnader	Not 6	-176 987	-169 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-704 392	-704 392
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-3 848 482</strong>	<strong>-3 870 661</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>297 115</strong>	<strong>-5 654</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 267	3 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 792	-338 532
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-475 525</strong>	<strong>-334 564</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-178 410</strong>	<strong>-340 218</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-178 410</strong>	<strong>-340 218</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-178 410</strong>	<strong>-340 218</strong>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	16 121 777	16 826 169
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	208 598	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 330 374</b>	<b>16 826 169</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**16 330 874**      **16 826 669**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 881	2 926
Aktuell skattefordran		1 936	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 155 982	1 609 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	128 028	95 316
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 290 827</b>	<b>1 707 900</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 134	2 790
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 134</b>	<b>2 790</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**9 291 961**      **1 710 690**

### Summa Tillgångar

**25 622 835**      **18 537 360**

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		103 000	103 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 503 387	2 464 887
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>2 606 387</b>	<b>2 567 887</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 472 371	1 851 090
Årets resultat		-178 410	-340 218
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>1 293 962</b>	<b>1 510 871</b>

### Summa Eget kapital

**3 900 349**      **4 078 758**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 675 000	9 875 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>13 675 000</b>	<b>9 875 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 125 000	3 750 000
Leverantörsskulder		116 872	89 514
Skatteskulder		10 748	8 889
Övriga kortfristiga skulder		10 399	34 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	784 467	700 968
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 047 486</b>	<b>4 583 601</b>

### Summa Skulder

**21 722 486**      **14 458 601**

### Summa Eget kapital och skulder

**25 622 835**      **18 537 360**

# Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	297 115	-5 654
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	704 392	704 392
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>704 392</b>	<b>704 392</b>
Erhållen ränta	3 315	3 893
Erlagd ränta	-475 403	-283 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>529 420</b>	<b>419 601</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 348	-8 964
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	49 038	106 092
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>45 690</b>	<b>97 128</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>575 110</b>	<b>516 730</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-208 598	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-208 598</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	11 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 825 000	-200 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 175 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 541 512</b>	<b>316 730</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 478 080</b>	<b>1 161 350</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 019 592</b>	<b>1 478 080</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

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

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

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

### Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

### Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 525 570	3 216 616
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	223 773	232 001
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	141 960	141 960
	Hyror lokaler	19 952	19 188
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 900	74 900
	Hyror förbrukningsbaserad	29 772	29 772
	Övriga intäkter	57 160	86 826
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 082 087</b>	<b>3 801 263</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 082 087</b>	<b>3 801 263</b>

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel TV och el debiteras efter förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	63 509	63 744
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>63 509</b>	<b>63 744</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-554 175	-508 990
	Snö och halk-bekämpning	-11 125	-44 720
	Reparationer	-225 890	-208 348
	Planerat underhåll	-162 500	-270 985
	Försäkringsskador	-19 000	0
	El	-376 115	-375 358
	Uppvärmning	-641 233	-644 569
	Vatten	-260 262	-218 845
	Sophämtning	-100 481	-105 987
	Fastighetsförsäkring	-71 453	-68 185
	Kabel-TV och bredband	-144 274	-156 299
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 040	-120 130
	Förvaltningsavtalskostnader	-112 149	-104 333
	Övriga driftkostnader	0	-18 812
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 805 697</b>	<b>-2 845 561</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga kostnader		
	<i>Övriga kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-480	0
	Administrationskostnader	-53 815	-46 757
	Extern revision	-17 356	-11 534
	Konsultkostnader	0	-2 626
	Medlemsavgifter	-29 465	-29 465
	Föreningsverksamhet	-11 871	-9 689
	Övriga förvaltningskostnader	-48 419	-51 381
	<i>Summa Övriga kostnader</i>	<b>-161 405</b>	<b>-151 452</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-11 760	-11 460
	Övriga arvoden	-8 820	-8 595
	Sociala avgifter	-38 807	-34 601
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-176 987</b>	<b>-169 256</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 809 352	27 809 352
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 000	99 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 908 352</b>	<b>27 908 352</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 082 183	-10 377 790
	Årets avskrivningar	-704 392	-704 392
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 786 575</b>	<b>-11 082 183</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 121 777</b>	<b>16 826 169</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	385 000	337 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	251 000	266 000
	<b>Summa</b>	<b>80 636 000</b>	<b>74 603 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 975 000	16 432 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>20 975 000</b>	<b>16 432 000</b>
Not 8	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	208 598	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>208 598</b>	<b>0</b>
	Pågående projekt avser fönsterrenovering , kostnad ca 7,6 mkr, färdig under våren 2026.		
Not 9	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	33 719	767
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 309	94 549
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>128 028</b>	<b>95 316</b>

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

*Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	2 503 387	2 464 887
<b>Summa Fond för yttre underhåll</b>	<b>2 503 387</b>	<b>2 464 887</b>

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,81%	2026-03-28	6 875 000	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,72%	2027-08-28	3 000 000	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,79%	2028-02-28	10 925 000	150 000

Långfristig del	13 675 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 875 000
Kortfristig del	7 125 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	350 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

7 125 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre av 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 3 825 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 19 050 000 kr.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	315 217	297 516
	Upplupna räntekostnader	111 062	74 673
	Övriga upplupna kostnader	358 188	328 779
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>784 467</b>	<b>700 968</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 11 november 2025.

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

Anette Åkesson

Carina Ekdahl

Ingemar Hägerfjord

Thomas Hörstedt

Niklas Hellqvist

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

Morgan Nilsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Gustaf Schultz

Av föreningen utsedd revisor

Rosa Kovacs

Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hilleröd i Malmö, org.nr. 746000-5619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilleröd i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hilleröd i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rosa Kovacs  
Av föreningen vald revisor

Carl-Gustaf Schultz  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Anette Åkesson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 11:49:06



**Niklas Hellqvist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 18:20:56



**Nils Agne Ingemar Hägerfjord**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 10:04:42



**Carina Ekdahl**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 13:31:08



**Ken Tomas Hörstedt**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 13:27:16



**Rosa Kovacs**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 09:24:24



**Carl-Gustaf Schultz**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 14:38:07



**Morgan Nilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 10:30:28



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Rosa Kovacs**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 09:22:32



**Carl-Gustaf Schultz**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 14:33:44



**Morgan Nilsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 10:30:15



# 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.