



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Eriksfält i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blekingsborg 1	1954-02-15	1956
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
166	p-platser	0
48	garageplatser	0
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	617
298	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 380
11	lokaler (hyresrätt)	484
1	lägenheter (hyresrätt)	37
39	källarutrymmen	289
1	Gym (lokal i egen regi)	33
Totalt 572 objekt		18 840

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 1 rok, 104 st 2 rok, 120 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 6 rok, 4 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Forsberg	Ordförande	2025-05-21	
Amanda Karlsson	Ordförande	2019-05-12	2025-05-21
Kerstin Larsson	Ledamot	2024-11-04	
Izet Omanovic	Ledamot	2025-05-21	
Bengt Anders Skånhamre	Ledamot	2025-05-21	
René Churquina	Ledamot	2025-05-21	
Rickard Liljeqvist	Ledamot	2024-06-16	2025-05-21
Jennifer Granat	Ledamot	2024-11-04	2025-05-21
Milad Hashemi	Ledamot	2023-06-30	2025-05-21
Jozefina Gavran	Ledamot	2025-05-21	
Hampus Holm	Ledamot	2023-06-29	2025-03-20
Mari Johansson	Suppleant	2025-05-21	
Carl-Henrik Tibblin	Suppleant	2025-05-21	
Alexander Holmberg	Suppleant	2024-06-16	2025-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Forsberg, Izet Omanovic, Kerstin Larsson, Carl Henrik Tibblin, Mari Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Izet Omanovic, René Churquina, Björn Forsberg, Jozefina Gavran, Kerstin Larsson och Bengt Skånhamre.

Revisorer har varit: Kennet Svensson och Lennart Günther vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Rickard Liljeqvist (sammankallande), Svjetlana Drljan samt Beheshta Ataei, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 121 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-10-02. På stämman deltog 46 medlemmar varav 4 med fullmakt. På extrastämman togs andra beslutet att anta nya stadgar. Stadgarna håller på att registreras hos Bolagsverket och börjar gälla först när de är registrerade hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-17.

Under 2025 har föreningen gjort följande åtgärder;

Bytt tvättutrustning

Renoverat och moderniserat samtliga hissar, motorer, drivlinor, hisskorgar mm.

Montering av nya dörrautomatiker

Installation av FTX ventilation i gymet.

Nyanläggning av pergola och sittplats vid odlingslådorna.

Målat staket vid stadiongatan.

Målning av källarkorridorer i höghusen.

Installerat laddboxar för cykelbatterier.

Installerat nya digitala läsare med ett nytt driftsystem i hissarna för passage.

Målning av parkeringsplatsernas linjer.

Föreningen har köpt in en traktor, belopp 1 435 tkr.

Aktiviteter under året

Ordinarie årsstämma 21/5 i Eriksfälts församlingshem.

Familjedagen med aktiviteter för både vuxna och barn.

Trädgårdsdagen innefattande städning samt grillning.

Gemensam våffeldag med grannföreningen.

Extrastämma 2/10 i Eriksfälts församlingshem

Julresa till Rostock, Tyskland.

Ekonomi

Ännu ett verksamhetsår har passerat. Sedvanligt har förvaltningen och styrelsen haft stora som små projekt. Vi har under senare hälften av året, jobbat oerhört intensivt med effektivisering av vår verksamhet. Det gäller allt från felanmälan, medlemsservice, digitalisering, utvärderingar, ändring av olika rutiner, men framför allt med ekonomi.

Denna omställning gör vi för att optimera resurserna utan att göra avkall på kvalitén.

När det gäller inflationen så ser vi att den närmar sig riksbankens mål och det borde kunna stabilisera räntor. Vi ser även en liten möjlighet att Ukraina konflikten börjar närma sig en lösning, vilket är positivt för samtliga, och faktiskt om den löser sig så kommer det ha stor påverkan för Europas energiförsörjning, vilket förhoppningsvis leder till lägre energipriser men framför allt kanske till en tryggare omvärld.

Styrelsen följer ständigt inrikes- och utrikesutvecklingen och det har även påverkat beslutsprocessen kring omförhandling av våra lån.

Föreningen valde i december månad att dela upp våra lån på tre delar, två lån med fast ränta med olika löptider och det tredje lånet på löpande tre månaders Stibor ränta.

Under året har föreningen valt att inte amortera. Detta grundat på att vi behövde dessa medel till hissrenoveringsprojektet, en process som startade under mars månad.

Vi kan glädjande nog meddela att föreningen genom det intensiva ekonomiska arbetet som påbörjades efter förra stämman inte har behövt ta upp några nya lån som den gamla styrelsen planerade för hissrenoveringen. Inte bara det utan genom det aggressiva nya ekonomiska förhållningssättet även kunnat göra ett rejält positivt resultat som även gjort att en ny traktor kunnat köpas in, utan att ta upp några lån för den.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 76.770.500 kr.

Styrelsen avsätter alltid kontinuerlig tid åt föreningens ekonomi och har det som en stående punkt på dagordningen.

Utöver detta går man igenom resultat- och balansräkning mer i detalj varje månad för att bättre kunna styra planerade insatser och eventuella oförväntade åtgärder. Var tredje månad görs dessutom en likviditetsprognos, där vi kan följa kassaflödet och göra justeringar om det skulle behövas.

Det är svårt att sia om framtiden, men vi måste förhålla oss till den med en försiktigt positiv syn. Många saker i omvärlden påverkar vårt boende och ekonomi, för föreningen är det främst energi och värmekostnader som är de absolut största posterna för oss.

Här kan vi alla bidra till att hantera dessa kostnader genom ett förnuftigt och ekonomiskt nyttjande av el, vatten och

värme.

När det gäller både inrikes och utrikes ekonomi, så ser vi en försiktig positiv bild framåt, där prognoserna är att ekonomin stärks och vi kanske kan gå in i ett normalläge, med rimlig inflation och rimliga räntor.

Föreningen har påbörjat ett rejält effektiviserings och ekonomiarbete för att stärka föreningens resiliens, åtgärder av både strukturell och ekonomisk karaktär för att säkerställa god ekonomi och samtidigt kunna behålla den säkerhet, kunskap, fördelaktiga ekonomi och trygghet som egen personal innebär.

I övrigt har styrelsen gjort en väl avvägd planering av underhållsåtgärderna framåt. Även om räntorna skulle falla ännu mer åren framåt, ligger det i föreningens intresse att hålla avgiftsnivåerna på den en nivå i snitt med inflationen för löpande kostnader och underhållsbehovet.

Vår förhoppning är givetvis att vi ska kunna slå vår prognos för framtiden och återgå till den tid som var före 2020 men det kommer krävas mycket arbete och smarta lösningar om vi ska nå det målet, men om man inte sätter mål att slå prognoserna så slår man dem aldrig.

Avgiftshöjning är fastställd till 3% för 2026. Prognos för 2027 och 2028 är vardera 3%. Vilket är en minskning med 1% från föregående års prognos.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts sista tjugofem år:

1998 Elsenering, byte av alla ledningar

1999-2002 Stora renoveringen, byte vissa stammar, renovering badrum, balkonginglasningar, tak och plåtarbete

2003-2005 Utemiljö, stenläggningar, nytt miljöhus vid Blekingsborgsgatan

2005-2006 Digitalt/elektroniskt passagesystem

2007-2008 Byte av tvättbokning till digital

2009 Dränering av höghusen ut mot PAHV med pumpinstallation och byte garage fläktar

2015 Hela området blev inhägnat och trädgården gjordes om

2019 Relining av stammar som inte bytts 2002

2022 Helrenovering tvättstugor

2023 Byte av container till sopsystem

2025 Nyinstallation av hissar, motorer, drivlinor mm, samt renovering av hissdörrar

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

2026

Justering kullersten

Byte tvättutrustning

Målning smidesräcken blekingsborgsgatan

2027

Byte av tvättutrustning.

Målning trapphus.

Byte alternativt föryngring av passagesystem.

Målning garage.

2028

Rensning avloppsledningar, nät och mark.

Byte av exteriörbelysning på stolpar(del av).

Justering kullersten

Omläggning asfalt körbar innergård, p-platser och asflat från innergård till infarten stadiongatan 6.

Målning av träpanel miljöhus och cykelburar.

2029

Målning smidesräcken

Byte kv, vv och vvc ventiler.

Byte klinkerplattor(del av yta inom föreningen)

2030

Byte entrépartier samtliga hus.
Byte pollare för belysningar och byte exteriörbelysning(del av)

Medlemsinformation

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 360 och under året har det tillkommit 30 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 360.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	279	228	214	260	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 082	4 082	4 082	4 445	4 461
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 266	4 266	4 266	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	279	269	259	232	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 003	980	928	804	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	1 025	994	887	0
Nettoomsättning, tkr	19 662	18 992	17 797	16 536	16 164
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143	-111	-526	109	228
Soliditet, %	21	22	22	22	21

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. I årsavgiften ingår värme, VoA, Kabel-TV. El IMD och bredband debiteras separat, el IMD debiteras efter förbrukning.

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 restvärdet på de gamla hissarna kostnadsfört eftersom tidigare hissar har ersatts med nya.

Då föreningen renoverat/investerat i nya hissar före de tidigare hissarnas bokförda värde var 0 kronor måste hissarnas kvarvarande värde (restvärdet) bokas bort som en kostnad i bokföringen vilket blir en kostnad i resultaträkningen. Restvärdesavskrivningen (1 164 626kr) vägs till största del upp med de minskade kostnaderna jämfört med budget för drift, planerat underhåll samt räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 514 274 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 276 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 3% från den 1 januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften beslutas årligen i samband med budgetarbetet.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	738 545	0	0	738 545
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 131 613	0	659 581	19 791 194
S:a bundet eget kapital, kr	19 870 158	0	659 581	20 529 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 022 139	-111 276	-659 581	2 251 282
Årets resultat, kr	-111 276	111 276	-142 538	-142 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 910 863	0	-802 119	2 108 744
S:a eget kapital, kr	22 781 021	0	-142 538	22 638 483

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 886 000 kr samt ianspråktagande skett med 226 419 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 910 863
Årets resultat, kr	-142 538
Reservation till underhållsfond, kr	-886 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	226 419
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 108 744

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 108 744

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 662 021	19 143 514
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 285	140 440
Summa Rörelseintäkter		19 780 306	19 283 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 763 772	-10 285 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-576 108	-527 967
Personalkostnader	Not 6	-2 758 648	-2 770 609
Avskrivningar		-3 686 968	-3 861 292
Förlust avyttring tillgångar		-1 164 626	0
Summa Rörelsekostnader		-17 950 121	-17 445 412
Rörelseresultat		1 830 184	1 838 543
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 934	38 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 001 657	-1 988 584
Summa Finansiella poster		-1 972 722	-1 949 819
Resultat efter finansiella poster		-142 538	-111 276
Resultat före skatt		-142 538	-111 276
Årets resultat		-142 538	-111 276

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	98 766 838	95 543 945
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	1 455 881	97 732
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	317 069
Summa Materiella anläggningstillgångar		100 222 720	95 958 746

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 10	1 556	1 556
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 556	1 556

Summa Anläggningstillgångar

100 224 275 95 960 302

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 309	16 209
Aktuell skattefordran		0	17 442
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 167 213	3 045 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	753 847	888 027
Summa Kortfristiga fordringar		3 948 369	3 966 802

Kortfristiga placeringar

Egna bostadsrätter och kortfristiga placeringar	Not 13	1 111 000	3 911 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 111 000	3 911 000

Kassa och bank

Kassa och bank		20 906	20 906
Summa Kassa och bank		20 906	20 906

Summa Omsättningstillgångar

5 080 275 7 898 708

Summa Tillgångar

105 304 550 103 859 009

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	738 545	738 545
Fond för yttre underhåll	19 791 194	19 131 613
Summa Bundet eget kapital	20 529 739	19 870 158

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 251 282	3 022 139
Årets resultat	-142 538	-111 276
Summa Fritt eget kapital	2 108 744	2 910 863

Summa Eget kapital

22 638 483 22 781 021

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 000 000	40 412 500
Summa Långfristiga skulder		20 000 000	40 412 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		56 770 500	36 358 000
Leverantörsskulder		2 518 810	995 673
Skatteskulder		67 675	48 638
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	585 269	722 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 723 812	2 540 736
Summa Kortfristiga skulder		62 666 066	40 665 488

Summa Skulder

82 666 066 81 077 988

Summa Eget kapital och skulder

105 304 550 103 859 009

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 830 184	1 838 543
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 686 968	3 861 292
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 686 968	3 861 292
Erhållen ränta	35 654	32 045
Erlagd ränta	-2 038 533	-1 974 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 514 274	3 757 480
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	235 913	-100 352
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 624 954	40 171
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 860 868	-60 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 375 142	3 697 299
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 950 942	-370 657
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 950 942	-370 657
Årets kassaflöde	-2 575 800	3 326 641
Likvida medel vid årets början	5 740 925	2 414 284
Likvida medel vid årets slut	3 165 126	5 740 925

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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 360 402 kr (fg år 2 360 402 kr).

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	16 353 612	15 724 548
	Årsavgifter IMD el	723 604	991 943
	Årsavgifter bredband	250 320	250 320
	Årsavgifter lokaler	702 756	661 533
	Årsavgifter lokaler IMD el	23 618	15 888
	Hyror bostäder	62 400	62 400
	Hyror lokaler	940 527	869 413
	Hyror garage och parkeringsplatser	577 169	502 560
	Hyror IMD el	47 752	20 359
	Hyror övrigt	98 477	50 135
	Övriga intäkter	242 678	166 933
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 022 913	19 316 032
	Avgiftsbortfall	-105 474	-87 213
	Hysesbortfall	-255 418	-89 974
	Avsatt till inre fond	0	4 669
	<i>Summa</i>	-360 892	-172 518
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 662 021	19 143 514

I årsavgiften ingår värme, Vatten och Kabel TV/bredband. IMD el och bredband/Kabel TV debiteras separat. IMD el debiteras efter förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag och ersättningar personal	77 482	99 975
	Övriga intäkter	40 803	40 465
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	118 285	140 440

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 204 641	-1 429 522
	Snö och halk-bekämpning	-25 988	-35 638
	Reparationer	-908 590	-1 235 405
	Planerat underhåll	-226 419	-539 339
	Försäkringsskador	-309 675	-234 187
	El	-1 472 487	-1 488 469
	Uppvärmning	-2 648 310	-2 506 075
	Vatten	-1 127 941	-1 072 621
	Sophämtning	-147 916	-127 785
	Fastighetsförsäkring	-273 588	-265 606
	Kabel-TV och bredband	-739 860	-759 461
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-602 488	-545 105
	Övriga driftkostnader	-75 870	-46 332
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 763 772	-10 285 544

I övriga driftskostnader ingår kostnader för brandskydd samt bevakning.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 928	-142 103
	Administrationskostnader	-208 047	-97 918
	Extern revision	-32 250	-31 375
	Konsultkostnader	-37 290	-2 460
	Medlemsavgifter	-128 405	-128 820
	Föreningsverksamhet	-87 985	-106 501
	Övriga förvaltningskostnader	-27 203	-18 789
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-576 108	-527 967

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-377 577	-392 065
	Revisionsarvode	-50 788	-53 340
	Övriga arvoden	-58 032	-60 960
	Löner och övriga ersättningar	-1 393 446	-1 368 026
	Sociala avgifter	-625 407	-588 841
	Uttagsbeskattning	-243 946	-285 158
	Övriga personalkostnader	-9 452	-22 219
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 758 648	-2 770 609
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	154 663 202	154 663 202
	Ingående anskaffningsvärde mark	592 100	592 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 558 854	2 558 854
	Årets investeringar (hissar och ventilation)	7 998 053	0
	Årets utrangeringar (hissar)	-3 437 217	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	162 374 992	157 814 156
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-62 270 211	-58 457 872
	Årets avskrivningar	-3 610 533	-3 812 339
	Årets utrangeringar (hissar)	2 272 591	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-63 608 153	-62 270 211
	<i>Utgående redovisat värde</i>	98 766 839	95 543 945
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	4 403 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 341 000	1 341 000
	<i>Summa</i>	203 741 000	181 744 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	124 138 000	124 138 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	124 138 000	124 138 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 406 375	1 352 787
	Årets investeringar	1 434 584	53 588
	Årets utrangeringar	-731 038	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	2 109 921	1 406 375
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 308 643	-1 259 690
	Årets avskrivningar	-76 435	-48 952
	Årets utrangeringar	731 038	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-654 040	-1 308 642
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 455 881	97 733
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	317 069	0
	Årets investeringar (nya hissar)	7 579 859	317 069
	Omklassificering till byggnad	-7 896 928	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	317 069
Not 10	Andelar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andelar</i>		
	Andel i HSB Malmö	500	500
	Andel i Fonus	1 056	1 056
	<i>Summa Andelar</i>	1 556	1 556
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 144 220	2 920 019
	Övriga fordringar	22 993	125 105
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 167 213	3 045 124

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	275 332	273 588
	Upplupen intäkt el (individuell Mätning Debitering)	262 934	340 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 581	274 439
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	753 847	888 027

Not 13	Egna bostadsrätter och kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Egna bostadsrätter och kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	2 800 000
	Bostadsrätter	1 111 000	1 111 000
	<i>Summa Egna bostadsrätter och kortfristiga placeringar</i>	1 111 000	3 911 000

Lokal nr 4: (Används som fastighetskontor) 181 000 kr, Lokal 311: 350 000 kr, Lokal 310: 430 000 kr och Lokal 600: 150 000 kr

Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,46%	2026-12-01	40 412 500	0
	Stadshypotek AB	2,66%	2027-12-01	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	2,32%	2026-12-04	16 358 000	0
				76 770 500	0

Långfristig del	20 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	56 770 500
Kortfristig del	56 770 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,48%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år 76 770 500 kr.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö, org.nr. 746000-5494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Günther
Av föreningen vald revisor

Kennet Svensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Björn Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:52:08



René Churquina

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:15:09



Izet Omanovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:10:20



Kerstin Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 21:17:26



Jozefina Gavran

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:43:49



Bengt Anders Skånhamre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:11:04



Kennet Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:47:32



Lennart Günther

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:11:10



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:41:13



Revisionsberättelse 2025

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

Kennet Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:49:19



Lennart Günther

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:07:16



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:40:48



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.

