



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Domaren i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5957 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgmästaregården 1	2005-12-27	1965
Borgmästaregården 2	2005-12-27	1965
Borgmästaregården 3	2005-12-27	1965
Borgmästaregården 4	2005-12-27	1965
Borgmästaregården 5	2005-12-27	1965

Totalt 5 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
463	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 390
6	förråd	24
213	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	117
Totalt 685 objekt		35 531

Föreningens lägenheter fördelas på: 176 st 2 rok, 172 st 3 rok, 102 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Borgmästaregården GA:1	G:A		89/100	Garage med tillhörande anordningar såsom belysning, Ventilation, Ledningar samt infart och trappor
Malmö Innerstaden GA:43	G:A	716438-7818	41,3/100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Parnestam	Ordförande	2012-05-23
Anders Magnhagen	Ledamot	2022-06-13
Kent Strobel	Ledamot	2022-06-13
Staffan Österman	Ledamot	2025-05-26
Daniel Olsson	Ledamot	2020-03-05
André Boysen	Ledamot	2016-06-14
Rewa Anabtawi	Ledamot	2023-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rewa Anabtawi, Lars Parnestam och Kent Strobel.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Parnestam, Kent Strobel, Mikael Engström, André Boysen och Rewa Anabtawi.

Revisorer har varit: Maj-Britt Thulin och Barbro Molin med Marwa Anabtawi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Rolf Herbert Lennart Brandt (sammankallande), Lars-Göran Norlin samt Emir Catovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 108 medlemmar var av 82 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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 2024-10-17.

Elförbrukning:

Siffrorna inom parentes avser 2024

Fastigheternas totala årsförbrukning: 1 429 157kWh (1 534 547kWh)

Fjärrvärme:

Siffrorna inom parentes avser 2024

Fastigheternas totala årsförbrukning: 2 756 970kWh (2 546 473kWh)

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärder av elcentraler och elkablage i källarna i husen.
2025	Förbättring av diverse markytor

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

Årtal	Åtgärd
2026	Modernisering utav skalskydd.
2026	Bahnhof blir helhetsleverantör för internet och hemtelefonitjänster.
2026	Påbörjad renovering utav stora lekplatsen vid Lagmansgatan 2,4 och 6A-B
2026	Uppfräschning och renovering av hissar.
2027	Planerad renovering av tak samt eventuell installering av solpaneler.

Ekonomi

Styrelsen har ett långsiktigt perspektiv på föreningens fastighetsförvaltning och bedömer att mindre, regelbundna justeringar av årsavgiften är nödvändiga för att säkerställa en stabil ekonomi. Från och med den 1 januari 2025 höjdes därför årsavgifterna med 2 procent för att möta ökade kostnader till följd av inflation, högre räntekostnader samt planerat underhåll. Inför 2026 bedömer styrelsen i nuläget att någon höjning inte är nödvändig, men följer kostnadsutvecklingen löpande och kan vid behov besluta om justering under året.

Under 2025 har ett större lån omförhandlats och i samband med detta amorterades 5 000 000 kr. Totalt har 6 000 000 kr amorterats under året, vilket har reducerat låneskulden till 124 425 000 kr. För att minska ränterisken är lånen fördelade på olika bindningstider. Styrelsen avser att fortsätta med extra amorteringar vid framtida låneförfall. Brf Domaren bedöms vara väl rustad för framtida ränteförändringar, med relativt låg belåning och ägd tomt som viktiga ekonomiska styrkor.

Planerade förbättringar i fastigheterna

Underhållsplanen visar att taken framöver behöver ny tjärpapp, och i samband med detta utreds även möjligheten att installera solceller för ökad hållbarhet och stabilare elkostnader. Upphandling är genomförd och beslut väntas under första halvåret 2026.

Skalskyddet planeras att moderniseras med ny säker teknik som ger bättre skydd mot obehöriga, i kombination med fortsatt ansvar från de boende.

Hissarna i 17-våningshusen prioriteras för uppgradering för att säkerställa driftsäkerhet och komfort. Arbetet planeras att starta successivt. Hissarna i 8-våningshusen uppgraderas längre fram.

För att hålla ekonomin stark genomförs förbättringarna stegvis, med fokus på största nyttan först.

Information

Styrelsen arbetar för en öppen och tydlig dialog med medlemmarna. Detta gör vi bland annat genom att publicera *Domarbladet* fyra gånger per år samt arrangera två husmöten under hösten. Vid dessa möten informerar styrelsen om

aktuella frågor, och deltagarna får möjlighet att ställa frågor, lämna förslag och dela sina synpunkter. Utöver detta är våra digitala anslagstavlor den främsta informationskanalen från styrelsen och fastighetskontoret. Om du saknar information eller har frågor, är du alltid välkommen att kontakta styrelsen eller fastighetskontoret.

På vår hemsida (<https://www.hsb.se/malmo/brf/domaren>) hittar du Domarbladen, årsredovisningar, stadgar, ordningsregler, lägenhetsritningar och annan nyttig information om föreningen.

Studie- och fritidsverksamheten

Brf Domaren, Brf Lagmannen och Brf Notarien har en gemensam fritidsgrupp. Syftet med gruppen är att tillsammans med de boenden skapa fritidsverksamheter som ökar trivsel och skapar positiva grannkontakter. Domarens representant i fritidsgruppen har under året varit Anders Magnhagen.

Under året har gruppen haft fem sammanträden. Sammanträdena har varit förlagda till kvällstid och protokoll förs vid dessa.

Vår grannförening Lagmannen har efter en renovering av sina lokaler öppnat ett bibliotek. Här har man genomfört en hel del aktiviteter under året. Dessa har riktat sig till både barn som vuxna. Vi har genom våra digitala anslagstavlor och via domarbladet uppmanat våra medlemmar att anmäla sig till deras nyhetsbrev. Via detta nyhetsbrev kan man få ta del av utbudet i biblioteket.

Inför sommaren skickades en inbjudan ut till nya medlemmar i vår förening till ett informationsmöte. Tyvärr fick detta ställas in då det inte fanns något intresse av att komma till mötet. Vi har dock en förhoppning att kunna genomföra ett sådant möte under kommande år.

Vid några av vår förenings husmöten så framfördes frågan om vilket ansvar som föreningen har om det sker något oväntat eller en katastrof inträffar? Frågorna tyder på att många av våra medlemmar känner en oro för läget i vår omvärld. Tillsammans med ABF och civilförsvarsförbundet genomfördes en utbildning i fem steg under hösten i hemberedskap. I utbildningen deltog 12 av våra medlemmar. Varje utbildningstillfälle varade i två timmar och var förlagd till vardags kvällar mellan den 9 september till den 9 oktober. Tidigare har det framförts kritik mot att förlägga utbildningar till helger. Vid en snabb utvärdering av deltagarna så kan man konstatera att man var mycket nöjd med utbildningen.

Via våra digitala anslagstavlor kan man ta del av det fritidsutbud som våra föreningar erbjuder alla sina medlemmar.

Slutligen så vill fritidsgruppen uppmana alla medlemmar till att aktivt bidra med förslag till verksamheter som vi kan genomföra tillsammans.

Styrelsens slutord

Den 23 augusti firade vi föreningens 60-årsjubileum. Det var en välbesökt fest med 250 deltagare som njöt av god mat, mycket musik och underhållning. Detta bidrog till att dagen blev en riktig fullträff. Tack till er som medverkade till att stämningen var på topp.

Föreningen mår bra ekonomiskt och styrelsen tog beslutet att inte höja avgiften inför 2026, vilket är ovanligt i dagens ekonomiska läge. Underhållet av våra fastigheter ligger i fas med underhållsplanen och kommer att löpa på även under nästa år.

Ekonomiska Föreningen, EF, har under flera år haft ett samarbetsavtal med Brf Anneberg. Avtalet avslutades den 31/12 på begäran av Anneberg. Under året har EF anställt två duktiga medarbetare som i huvudsak kommer att arbeta med trädgård och övrig utemiljö.

Slutligen vill vi rikta ett stort tack till all personal på kontor och inom fastighetsskötsel. Ni gör ett fantastiskt jobb. Tack även till våra medlemmar som gett oss förtroendet att representera er.

God grannsämja är något att sträva efter. Hälsa på varandra, var vänliga, håll en god samtalston och framför allt respektera varandra.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen

Medlemsinformation

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 621 och under året har det tillkommit 57 och avgått 53 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 624.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	284	313	326	266	312
Skuldsättning, kr/kvm	3 504	3 673	3 828	4 197	4 225
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 516	3 685	3 841	4 183	4 225
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	228	213	209	179	169
Årsavgifter, kr/kvm	847	832	796	718	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	91	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	876	863	878	789	756
Nettoomsättning, tkr	31 024	30 144	29 571	28 032	26 839
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 178	4 691	5 396	5 035	6 021
Soliditet, %	39	38	28	33	30

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 459 705	0	0	3 459 705
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 015 060	0	-381 515	15 633 545
S:a bundet eget kapital, kr	19 474 765	0	-381 515	19 093 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	59 633 191	4 664 364	381 515	64 679 070
Årets resultat, kr	4 664 364	-4 664 364	1 178 221	1 178 221
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	64 297 555	0	1 559 736	65 857 291
S:a eget kapital, kr	83 772 320	0	1 178 221	84 950 541

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 634 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 015 515 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	64 297 555
Årets resultat, kr	1 178 221
Reservation till underhållsfond, kr	-2 634 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 015 515
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	65 857 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	65 857 291

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	31 023 832	30 460 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 353	173 237
Summa Rörelseintäkter		31 089 185	30 633 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 578 583	-16 944 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-889 462	-865 108
Personalkostnader	Not 6	-521 278	-496 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 884 269	-5 963 104
Summa Rörelsekostnader		-26 873 592	-24 269 939
Rörelseresultat		4 215 593	6 363 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205 948	360 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 243 320	-2 059 899
Summa Finansiella poster		-3 037 371	-1 699 048
Resultat efter finansiella poster		1 178 221	4 664 364
Resultat före skatt		1 178 221	4 664 364
Årets resultat		1 178 221	4 664 364

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	196 787 044	202 671 313
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	164 655	51 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		196 951 699	202 722 563

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	124 400	124 400
Summa Finansiella anläggningstillgångar		124 400	124 400

Summa Anläggningstillgångar

197 076 099 202 846 963

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		120 839	1 200
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 938 981	7 145 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 124 210	1 283 673
Summa Kortfristiga fordringar		6 184 030	8 430 690

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		12 000 000	9 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		12 000 000	9 000 000

Summa Omsättningstillgångar

18 184 030 17 430 690

Summa Tillgångar

215 260 129 220 277 653

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 459 705	3 459 705
Fond för yttre underhåll	15 633 545	16 015 060
Summa Bundet eget kapital	19 093 250	19 474 765

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	64 679 070	59 633 191
Årets resultat	1 178 221	4 664 364
Summa Fritt eget kapital	65 857 291	64 297 555

Summa Eget kapital

	84 950 542	83 772 320
--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	103 425 000	79 425 000
Summa Långfristiga skulder		103 425 000	79 425 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 000 000	51 000 000
Leverantörsskulder		1 625 470	2 029 905
Skatteskulder		95 373	64 391
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	360 322	92 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 803 424	3 893 247
Summa Kortfristiga skulder		26 884 588	57 080 333

Summa Skulder

		130 309 588	136 505 333
--	--	--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

		215 260 129	220 277 653
--	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 215 593	6 363 411
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 884 269	5 963 104
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 884 269	5 963 104
Erhållen ränta	285 559	303 758
Erlagd ränta	-3 248 694	-1 924 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 136 727	10 705 803
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	411 802	137 984
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-190 370	-157 727
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	221 432	-19 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 358 158	10 686 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-113 405	-4 093 686
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	86 730
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 405	-4 006 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 000 000	-5 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000 000	-5 500 000
Årets kassaflöde	1 244 753	1 179 104
Likvida medel vid årets början	15 601 889	14 422 785
Likvida medel vid årets slut	16 846 642	15 601 889

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.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	28 310 232	27 755 364
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 376 477	1 411 534
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	277 800	277 800
	Hyror lokaler	116 994	116 060
	Hyror garage och parkeringsplatser	627 500	571 250
	Hyror förbrukningsbaserad	5 621	0
	Hyror övrigt	26 340	25 815
	Övriga primära intäkter	306 108	315 785
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 047 072	30 473 608
	Avgiftsbortfall	0	-84
	Hysesbortfall	-23 240	-13 410
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-23 240	-13 494
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 023 832	30 460 114

I årsavgiften ingår värme och vatten. IMD el och bredband debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	47 550	78 310
	Övriga sekundära intäkter	17 803	94 927
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 353	173 237

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 351 631	-4 147 466
	Reparationer	-1 581 385	-1 767 618
	Planerat underhåll	-3 015 245	-1 222 265
	Försäkringsskador	-162 034	-115 411
	El	-2 969 618	-3 040 971
	Uppvärmning	-3 289 777	-2 821 772
	Vatten	-1 853 178	-1 716 953
	Sophämtning	-314 385	-330 386
	Fastighetsförsäkring	-623 146	-605 265
	Kabel-TV och bredband	-388 314	-416 197
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-807 930	-760 460
	Tomträttsavgäld	-163 075	0
	Övriga driftkostnader	-58 865	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 578 583	-16 944 764
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	-35 130	-25 627
	Administrationskostnader	-210 283	-242 029
	Extern revision	-36 500	-36 450
	Konsultkostnader	-6 000	-63 625
	Medlemsavgifter	-192 560	-192 560
	Föreningsverksamhet	-298 846	-217 831
	Övriga förvaltningskostnader	-110 144	-86 986
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-889 462	-865 108
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-362 700	-342 900
	Revisionsarvode	-44 330	-41 910
	Övriga arvoden	-32 241	-30 480
	Sociala avgifter	-82 007	-81 674
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-521 278	-496 964

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 716 229	-5 950 785
	Avskrivning på markanläggning	-168 040	-12 319
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 884 269	-5 963 104
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	206 443 353	206 443 353
	Ingående anskaffningsvärde mark	66 419 420	66 419 420
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 042 436	0
	Årets investeringar	0	4 042 436
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	276 905 209	276 905 209
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-74 233 896	-68 270 792
	Årets avskrivningar	-5 884 269	-5 963 104
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-80 118 165	-74 233 896
	<i>Utgående redovisat värde</i>	196 787 044	202 671 313
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	458 083 000	354 577 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	247 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	705 083 000	592 577 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	154 514 000	154 514 000
	Varav i eget förvar	-6 000 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	148 514 000	154 514 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	51 250	0
	Årets investeringar	113 405	51 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	164 655	51 250

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	123 900	123 900
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	124 400	124 400

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	4 846 642	6 601 889
Övriga fordringar	92 339	543 928
Summa Övriga fordringar	4 938 981	7 145 817

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	19 833	99 444
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 104 377	1 184 229
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 124 210	1 283 673

Not 13 Övriga 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	0,89%	2026-03-01	20 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,62%	2027-04-23	32 400 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2,74%	2028-10-30	27 025 000	0
Stadshypotek AB	2,86%	2029-03-01	45 000 000	0
			124 425 000	1 000 000

Långfristig del	103 425 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 000 000
Kortfristig del	21 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	3 900	3 900
	Momsskuld	26 534	19 195
	Källskatt	86 538	69 687
	Inre fond	0	8
	Övriga kortfristiga skulder	243 349	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	360 322	92 790
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 564 554	2 628 341
	Upplupna räntekostnader	245 762	251 136
	Övriga upplupna kostnader	993 108	1 013 770
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 803 424	3 893 247

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-03-17

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Domaren i Malmö, org.nr. 746000-5957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Domaren 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 Domaren 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maj-Britt Thulin
Av föreningen vald revisor

Barbro Molin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Parnestam

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:29:01



Rewa Anabtawi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 21:41:04



Staffan Österman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 11:41:27



Kent Strobel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:35:24



Anders Magnhagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 15:53:44



André Boysen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 21:23:05



Daniel Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 22:13:33



Maj-Britt Thulin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 08:07:34



Barbro Margareta Molin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 12:55:26



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 18:36:13



Revisionsberättelse 2025

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

Maj-Britt Thulin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 08:00:50



Barbro Margareta Molin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 12:43:11



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 18:33:31



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.