



Brf Lessö



MEDLEM I HSB



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6070 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tomtebo 13	Malmö Kommun	40 år	2028-12-31	1954

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
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 149
28	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	204
79	garageplatser	0
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 247
Totalt 238 objekt		8 600

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 51 st 2 rok, 30 st 3 rok, 22 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Adam Arvidsson	Ordförande	2004-06-10
Barbro Holmström	Ledamot	2016-07-12
Stellan Håkansson	Ledamot	2024-09-09
Christina Ravanelli	Ledamot	2024-09-09
Charlotte Klow	Ledamot	2019-08-07
Ellinor Nyberg	Ledamot	2022-06-14
Gordana Fridvad	Suppleant	2024-09-09
Mats Ramstad	suppleant	2025-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ellinor Nyberg, Christina Ravanelli, samt suppleanter Gordana Fridvad och Mats Ramstad.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Holmström, Adam Arvidsson, Christina Ravanelli och Charlotte Klow.

Revisorer har varit: Eric Christian Paulsen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Carl Magnus Pålsson (sammankallande) och Julia Skogsberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Redogörelse

Som styrelsen under de senaste åren redovisat så har vi under ett flertal år (ca. 20 år) tillbaka genomfört och avslutatsamtliga av de större renoveringsarbeten som vi är i behov av att göra. Det gör att vi idag har en hög teknisk kvalitet iföreningen samtidigt som att vår ekonomi är både god och i balans.

Oaktat detta så fortsätter Styrelsen att målmedvetet, innan tomträtsavgäldens genomslag, att utföra viktigt underhåll varför ett av våra fokus under 2025-2026 har varit och är föreningens lokaler. Med anledning av tidigare verksamheter i de 5 lokalerna på Köpenhamnsvägen/Mariedalsvägen har Styrelsen haft begränsad möjlighet att få tillträde dit. Under 2024 när Flügger Färg lämnade sina lokaler och 2025 när garagelokalen såldes så uppstod efter många års väntan därmed möjlighet för styrelsen att starta de renoveringsarbeten som vi länge väntat på. Arbeten såsom ventilationsombyggnad för att få godkänd OVK, el-sanering och renovering, utbyte/relining av avloppsrör och vattenledningar samt asbestsanering. Arbetet kommer att avslutas under 2026.

Följande arbeten har under 2025 utförts:

- Under 2023 slutfördes myndighetsbesiktning OVK (Obligatoriska VentilationsKontroll) i samtliga av våra lägenheter och lokaler. Samtliga lägenheter blev godkända men samtliga lokaler på Köpenhamnsvägen/Mariedalsvägen blev underkända varför upphandling av en större ventilationsombyggnad för dessa lokaler gjordes i slutet av 2024. Arbetet påbörjades under 2025 men med anledning av Stadsbyggnadskontorets utdragna bygglovsprocess har projektet blivit försenat och kommer därför att avslutas efter genomförande av OVK under 2026.
- I samband med pågående ventilationsprojekt har asbestsanering i lokalerna utförts.
- Ett omfattande VS-arbete med utbyte/fräsning/relining av lokalers havererade avloppsrör ut till Mariedalsvägen m.m tillsammans med utbyte av vattenledningar har under året kommit långt och avslutas under 2026.
- Fullständig rensning och spolning av föreningens hela dag- och spillvattensystem har utförts.
- Utdelning till samtliga medlemmar av personlig inloggning till system för uppföljning av elförbrukning i bostadsträtterna.
- Införande av elektroniska parkeringstillstånd.
- Installation av ny belysning i föreningens samtliga källare, i trapphus på Köpenhamnsvägen 9 A samt ute på fasaderna och i bastun.
- Löpande trädgårdsarbete med nyplantering inne på gården vid Kramersvägen.
- Omplantering av brandskadade ytor runt tidigare balkongbrand.
- Införande av ny rutin till styrelsen för regelbundet utförande av säkerhetsbesiktningar.
- Utbyte av trasig kompressor i soprum för pumpning av cykeldäck.
- Hamling har utförts av plantanerna längs Kramersvägen och Mariedalsvägen.
- Myndighetsbesiktning av hissarna, utan anmärkning.
- Förtydligande har införts av vissa ordningsregler.
- Byte av tvättmaskin på Köpenhamnsvägen och avfuktningssaggregat på Kramersvägen.

Utöver ovanstående har föreningen den 26/11-2025 utfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen samt uppdaterat föreningens periodiska underhållsplan, en plan som även ligger till grund för ekonomisk budget och långsiktig ekonomisk planering.

Föreningen har under de senaste åren utfört nedanstående underhåll:

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna: Omläggning av tak, omfogning av fasad med flertalet andra åtgärder, större kompletteringar av våra planteringar samt ommålningsarbeten. Byggnation av miljöhus, installation av postboxar samt byte av bredbandsleverantör och uppsägning av extern teknisk förvaltning. Föreningen antog under 2017 och 2023 nya stadgar. Mellan 2017–2019 genomfördes ett fullständigt stambyte med badrumsreoveringar samt ett flertal andra åtgärder, arbetet avslutades i mars månad 2019. 2021 genomfördes trapphusmålning samt installation av nytt porttelefon- och passagesystem. Under 2023 - 2025 installation av ny belysning i garage, trapphus och källare, 2024 infördes gemensam el. 2024-2026 reovering av ventilation, el, vatten och avlopp i lokaler på Köpenhamnsvägen/Mariedalsvägen.

För övrig information se föreningens hemsida på www.lesso.se

Fastighetstaxeringsbeslut 2025

Det nya taxeringsvärdet för lokaler blev orimligt hög taxerat och styrelsen har begärt om omprövning. Taxeringsvärde för lokaler i not 7 har inte tagits enligt det nya taxeringsbeslutet.

Föreningen planerar inom de närmsta 5 åren att:

- Under 2026 avsluta pågående reoveringsarbete avseende ventilation, el-reovering samt VS-installationer i föreningens lokaler på Köpenhamnsvägen/Mariedalsvägen.
- Under 2026 utöka antalet laddplatser för el-bilar.
- Under 2026-2027 utföra slipning och målning av entrédörrar och källarfönster.
- Under 2028 som tidigast genomföra utbyte av hissarna på Köpenhamnsvägen.
- Under 2029 utföra OVK-besiktning i samtliga lägenheter
- Under 2029 utföra spolning av avloppsstammar.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 25 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	157	185	291	325
Skuldsättning, kr/kvm	4 858	4 931	5 006	5 082	5 160
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 975	5 051	5 128	5 206	5 285
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	325	274	260	225	218
Årsavgifter, kr/kvm	1 044	965	939	845	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	1 026	1 007	897	896
Nettoomsättning, tkr	9 235	8 622	8 464	7 671	7 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	66	-211	1 140	475
Soliditet, %	26	26	25	25	23

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	308 620	0	0	308 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 155 832	0	-108 728	5 047 105
S:a bundet eget kapital, kr	5 464 452	0	-108 728	5 355 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 586 474	66 189	108 728	9 761 390
Årets resultat, kr	66 189	-66 189	25 088	25 088
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 652 663	0	133 816	9 786 478
S:a eget kapital, kr	15 117 115	0	25 088	15 142 203

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 528 728 kr.

Ekonomiska kommentarer för 2025

Vi lever i en orolig värld där styrelsen under de senaste åren mycket noga följt och fortsatt följer den ekonomiska utvecklingen. Vi har under de senaste åren balanserat de dramatiskt ökade driftkostnaderna mot att löpande försiktigt öka årsavgifterna, till en nivå som motsvarat ökningarnas storlek och med målsättningen att inte sänka boendekvaliteten i föreningen. Under 2025 hade vi en lägre inflation än föregående år men fortsatt har ökade kostnader för vatten/avlopp och uppvärmning m.m. påverkat föreningens löpande driftkostnad. Ökningen under 2025 motsvarar ca. +3% på årsavgifterna, kostnader som är svåra att påverka.

Föreningen har idag en belåningsgrad strax över snittföreningen i Malmö. Belåningsgraden är fortsatt låg i förhållande till omfattningen av det utförda periodiska underhåll samt det underhåll som vi enligt plan har framför oss. Styrelsen har sedan många år tillbaka som policy att genomföra det periodiska underhållet i största möjliga mån med eget kapital för att därmed inte löpande öka vår upplåning. Detta kräver en tydlig ekonomisk styrning där vi medlemmar genom våra årsavgifter löpande medverkar till att bygga upp behövt kapital och föreningen har under året beslutat och genomfört reservation till underhållsfond i enlighet med gällandes stadgar.

Under 2025 påbörjades ett större underhållsarbete, ventilation, el och VS, i vissa av våra lokaler, som under många år varit eftersatt. Arbetet har under lång tid varit planerat och budgeterat men inte kunnat utföras. För att inte påverka kommande års ekonomiska resultat så skrivs kostnaden i samband med arbetets utförande av under 2025 och 2026, med ett underskott för 2026 i den ekonomiska redovisningen som resultat.

Under 2025 har vi haft omläggningar av våra lån som medfört något minskade räntekostnader och under 2026 kommer vi på motsvarande sätt att ha flera större omläggningar. Styrelsen fördelar lånen i en mix mellan korta och längre bindningstider där vi för närvarande med tanke på omvärldsläget siktar på att kommande omläggningar bör väljas med korta bindningstider.

I årets ekonomiska redovisning kan vi se en betydande ökning av el-kostnaden för föreningen. Denna kostnad inkluderar

för första gången även samtliga lägenheters el-förbrukning vilket på intäktsidan balanseras med inbetalningar från bostadsrättshavarna.

Som tidigare år gjordes vid årets slut en amortering om ca. 1,5% av aktuell låneskuld.

Framtidsutsikt

HSB Brf. Lessö har idag och sedan många år tillbaka en god ekonomi som är i balans, en balans som är resultatet av vårlångsiktiga budget som baseras på en årlig ökning av årsavgifterna med ca. 3%. Samtidigt har vi en mycket oförutsägbarmvärld vilket påverkar våra driftkostnader negativt, vilket resulterar i att det årliga överskottet minskar. Med rådande inflationssiffror så känner vi oss fortsatt trygga med vår ekonomiska plan framöver och förväntar oss, baserat på löpande driftkostnad (undantaget ökad kostnadsränta och ny tomträttsavgäld) och underhållsbehov, inget behov av stora avgiftshöjningar framöver.

Föreningens tomträttsavtal löper ut i december 2028 och Malmö Kommun har, som styrelsen under flera år tillbaka informerat om, beslutat att basera nya avtal på 100% av markvärdet. Malmö kommun redovisar på deras hemsida att dom följer den så kallade Smyrnadomen från Högsta domstolen vilket innebär att nytt 10-årigt avtal kommer att tecknas till en ränta om 1,75%. Styrelsen har sedan början av 2025 begärt att få in ytterligare information från Malmö Stad men dom hänvisar till utskick som kommer att ske ca. 1,5 år innan gällandes avtal löper ut.

För att delvis möta den ökade kostnaden för tomträttsavgälden har styrelsen sedan flera år tillbaka räknat in en trolig minskad räntekostnad på våra banklån. Den möjligheten ser vi sedan slutet av 2025 som mindre trolig med anledning av den rådande osäkerheten i världen.

2023 tog Styrelsen tillsammans med JLL Debt Financial Advisory fram en Finansiell underhållsplan för en långsiktig planering. Sedan dess har det varit en mycket turbulent tid och delar av den genomlysning av föreningens skuldportfölj och professionella långsiktiga rekommendationer som då gavs är idag inaktuella. En uppdatering av planen planeras att tas fram under 2026/2027.

Med detta som utgångsläge tar styrelsen sig an den ekonomiska planeringen inför 2029 och då med en mycket högre tomträttsavgäld än idag.

Styrelsen siktar fortsatt på en årlig amorteringstakt om ca. 1,5% av aktuell låneskuld, något som för framtida stora underhållsarbeten är viktigt då det uppfattas positivt av kreditgivare.

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	9 652 662
Årets resultat, kr	25 088
Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	528 728
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 786 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 786 478

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	9 234 822	8 678 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 500	111 904
Summa Rörelseintäkter		9 241 322	8 790 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 078 327	-5 306 576
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 697	-418 387
Personalkostnader	Not 6	-332 579	-313 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 306 441	-1 280 251
Summa Rörelsekostnader		-8 046 044	-7 318 497
Rörelseresultat		1 195 278	1 471 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 205	222 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 319 395	-1 627 837
Summa Finansiella poster		-1 170 190	-1 405 329
Resultat efter finansiella poster		25 088	66 189
Resultat före skatt		25 088	66 189
Årets resultat		25 088	66 189

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	48 080 500	49 386 941
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 080 500	49 386 941

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		48 081 000	49 387 441
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		10 322	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 297 931	3 382 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	254 753	196 511
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 563 005	3 578 633

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	6 000 000	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		31 896	31 896
<i>Summa Kassa och bank</i>		31 896	31 896

Summa Omsättningstillgångar		10 594 901	9 610 529
------------------------------------	--	-------------------	------------------

Summa Tillgångar		58 675 902	58 997 971
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 047 105	5 155 832
Summa Bundet eget kapital		5 355 725	5 464 452

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 761 390	9 586 474
Årets resultat		25 088	66 189
Summa Fritt eget kapital		9 786 478	9 652 662

Summa Eget kapital

15 142 203 **15 117 115**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 000 000	7 000 000
Summa Långfristiga skulder		15 000 000	7 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 772 250	35 408 375
Leverantörsskulder		562 335	376 231
Skatteskulder		24 692	29 404
Övriga kortfristiga skulder		12 843	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 161 579	1 066 846
Summa Kortfristiga skulder		28 533 699	36 880 856

Summa Skulder

43 533 699 **43 880 856**

Summa Eget kapital och skulder

58 675 902 **58 997 971**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 195 278	1 471 518
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 306 441	1 280 251
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 306 441	1 280 251
Erhållen ränta	160 002	221 122
Erlagd ränta	-1 320 478	-1 625 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 341 243	1 347 527
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-55 849	-90 337
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	277 635	-292 046
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	221 787	-382 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 563 029	965 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-557 350
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-557 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-636 125	-645 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-636 125	-645 000
Årets kassaflöde	926 904	-237 206
Likvida medel vid årets början	9 176 679	9 413 885
Likvida medel vid årets slut	10 103 584	9 176 679

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	7 655 160	7 432 044
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	318 676	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	300	300
	Årsavgifter lokaler	704 520	668 808
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	90 215	0
	Hyror lokaler	180 576	227 593
	Hyror garage och parkeringsplatser	379 340	383 145
	Hyror övrigt	22 464	21 600
	Övriga intäkter	64 571	56 123
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 415 822	8 789 613
	Hysesbortfall	-181 000	-111 502
	<i>Summa</i>	-181 000	-111 502
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 234 822	8 678 111

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	88 309
	Övriga intäkter	6 500	23 595
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 500	111 904

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 189 443	-1 315 958
	Snö och halk-bekämpning	0	-5 333
	Reparationer	-675 052	-628 481
	Planerat underhåll	-528 728	-91 721
	Försäkringsskador	-88 245	-48 460
	El	-725 895	-410 417
	Uppvärmning	-1 589 055	-1 513 120
	Vatten	-480 074	-436 013
	Sophämtning	-122 773	-123 231
	Fastighetsförsäkring	-138 507	-127 700
	Kabel-TV och bredband	-221 898	-255 126
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-285 982	-274 420
	Tomträttsavgäld till 2028-12-31	-12 368	-12 368
	Övriga driftkostnader	-20 307	-64 229
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 078 327	-5 306 576

I övriga driftkostnader ingår brandskydd och bevakningskostnader.

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	-42 641	-100 210
	Administrationskostnader	-178 090	-143 658
	Extern revision	-19 569	-14 375
	Konsultkostnader	-12 250	-27 440
	Medlemsavgifter	-53 535	-53 535
	Föreningsverksamhet	-19 543	-63 646
	Övriga förvaltningskostnader	-3 069	-15 522
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-328 697	-418 387

I administrationskostnader ingår servicekostnader för fördelningsmätning, överlåtelse och pantförskrivningsavgift, förlust på hyresfordringar, kontorsmaterial, telefon, avgift för juridiska åtgärder och inkasso. I övriga förvaltningskostnader ingår bankkostnader, övriga kostnader och lämnade bidrag och gåvor.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-236 054	-227 572
	Revisionsarvode	-12 090	-11 430
	Övriga arvoden	-6 300	-6 300
	Sociala avgifter	-78 135	-67 982
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-332 579	-313 284
Not 7	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 118 677	62 561 327
	Årets investeringar	0	557 350
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	63 118 677	63 118 677
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 731 736	-12 476 385
	Årets avskrivningar	-1 306 441	-1 255 351
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 038 177	-13 731 736
	<i>Byggnader</i>	48 080 500	49 386 941
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	993 000	993 000
	<i>Summa</i>	172 393 000	163 393 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	45 241 000	45 241 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 241 000	45 241 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 071 688	3 144 783
	Övriga fordringar	226 243	237 339
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 297 931	3 382 122
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 514	24 311
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 239	172 200
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	254 753	196 511
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	6 000 000
Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	5 047 105	5 155 832
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	5 047 105	5 155 832

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>
Swedbank Hypotek AB	2,39%	2026-03-28	4 772 250	0
Stadshypotek AB	4,60%	2026-06-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,41%	2027-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-06-30	15 000 000	0
			41 772 250	0

Långfristig del	15 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	26 772 250
Kortfristig del	26 772 250
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	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

26 772 250 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 636 125 kr. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 591 625 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	762 159	655 780
Upplupna räntekostnader	8 366	9 449
Övriga upplupna kostnader	391 054	401 617
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 161 579	1 066 846

Styrelsen har godkänt årsredovisning den 2026-04-09.

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.

Adam Arvidsson

Stellan Håkansson

Charlotte Klow

Ellinor Nyberg

Christina Ravanelli

Barbro Holmström

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

Erik Paulsen

Av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lessö 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lessö 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Paulsen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Adam Arvidsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:34:50



Stellan Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 13:02:43



Charlotte Klow

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:11:20



Ellinor Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 17:39:34



Christina Ravanelli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:31:54



Barbro Holmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:15:09



Eric Christian Paulsen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 18:12:34



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:44:34



Revisionsberättelse 2025

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

Eric Christian Paulsen

Revisor

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



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:44:15



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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