



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Odlaren i Malmö

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5882 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 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dådet 5	Malmö Kommun	70 år	2028-01-01	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
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 301
65	garageplatser	0
3	förråd	114
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 866
Totalt 204 objekt		9 281

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 85 st 2 rok, 34 st 3 rok, 7 st 4 rok.
Samtliga lokaler är bostadsrätter. Fem av bostadsrättslokalerna äger föreningen och hyr ut i andra hand till hyresgäster varav en av lokalerna är en lagerlokal. Resterande tre bostadsrättslokaler ägs av medlemmar. Föreningen har inga lokaler upplåtna med hyresrätt. Ett förråd har tillkommit i redovisningen ovan och avser ett förråd på vinden (fd torkvindsutrymme).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petter Forkstam	Ordförande	2022-02-15	
Katarina Wiberg	Ledamot	2025-05-20	
Katarina Wiberg	Suppleant	2024-02-23	2025-05-20
Linnea Holgersson	Ledamot	2022-02-15	2025-05-20
Philip Svensson	Ledamot	2020-03-19	
Klas Magnusson	Ledamot	2024-01-29	
Stina Holm	Ledamot	2024-01-29	
Signe Lundberg	Ledamot	2023-02-14	2025-05-20
Sonia Szabo	Suppleant	2025-05-20	
Pernilla Wall	Suppleant	2025-05-20	
Johan Restin	Suppleant	2025-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petter Forkstam, Pernilla Wall, Johan Jensen och Sonia Szabo.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Wiberg, Petter Forkstam, Linnea Holgersson, Klas Magnusson.

Revisorer har varit: Marie Jonsson och Daniel Karlsson, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Moa Bågesund Nissfolk (sammankallande), Jenny Frank samt Cian Burke, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav en genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-03.

Under året har HSB blivit uppsagda som teknisk förvaltning och från och med 1 januari 2026 är Sydsverige Entreprenad ny teknisk förvaltning som sköter fastighetsskötsel, lokalvård och markskötsel.

Föreningen har tecknat gruppavtal med Telia Bolina som kommer leverera 1000 mb/s fiber och digital-TV från och med 15 januari 2026. Avtalet med Telenor upphör 15 januari 2026 men avtalet med Tele 2 för digital-TV upphör 31 december 2026.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-03.

Föreningen har under året genomfört följande större åtgärder:

ny luftavtorkare Bodekullsgången 19

ny tvättmaskin Bodekullsgången 19

delvis injustering av värmesystemet

renovering av garagedfart med förbättrad avrinning

inköp av robotgräsklippare som ska ersätta manuell gräsklippning med start under 2026

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	injustering av samtlig LED armatur för minskad energiförbrukning
2024	ny styr- och reglercentral
2024	renovering och rensning av dagvattenledningar
2023	installation av rumsgivare i samtliga lägenheter
2023	renovering av tak och fasad
2021	renovering av samtliga hissar
2019	installation av gemensam el
2017	ny LED belysning i källargångar och trapphus
2015	relining av avloppsstammar
2014	nytt låssystem
2013	totalrenovering av innergården
2012	ny fjärrvärmecentral
2011	renovering av fasad och balkonger, däribland de kulturskyddade balkongerna med prickar
1996	byte av vattenstammar i kök och badrum
1994	byte av fönster
1994	byte av elstigare
1993	byte av tappvattenledningar

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

Årtal	Åtgärd
2026	renovera styrelserummet/föreningslokal vid Bodekullsgången 21
2026	helmålning samtliga källare
2026	byte porttelefon
2026	ny ventilation i garaget samt renovering ventilation i hela fastigheten
2026	nytt miljöhus Bodekullsgången 21
2027	nytt miljöhus Abbekåsgatan 8
2027	ny utomhusbelysning
2028	omisolering av garagets dränering tak och väggar
2028	byte IMD-elmätare
2029	nytt passagesystem
2029	byte av värmeledningar i källaren och samtliga lägenheter

Styrelsen avser att årligen byta tvättmaskiner, torkfläkt och torkskåp vid behov när reparationskostnaderna inte är befogade.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 168.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	174	195	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 984	3 850	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 984	3 850	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	281	294	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	868	803	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	1 010	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 199	8 966	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 187	407	0	0	0
Soliditet, %	26	13	0	0	0

* År 2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår (202309--202412). För att dessa nyckeltal ska vara jämförbara mellan åren har en beräkning gjorts avseende år 202309--202412 (16 månader) där utfallet omräknats till motsvarande 12 månaders utfall.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på tillfälligt ökade driftskostnader bl.a. i samband med hyresfordringar har bokförts som osäkra fordringar samt det utförda planerade underhållet. Planerat underhåll kommer i samband med förslag till resultatdispositionen att påverka det bundna egna kapitalet (fond för yttre underhåll).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 471 659 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 6% från den 1/1 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av bl a framtida räntenivåer och justering av tomträttsavgäld.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	325 445	0	0	325 445
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 638 437	0	-624 689	7 013 748
S:a bundet eget kapital, kr	7 963 882	0	-624 689	7 339 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 435 555	-764 576	624 689	7 295 668
Årets resultat, kr	-764 576	764 576	-1 187 475	-1 187 475
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 670 979	0	-562 786	6 108 193
S:a eget kapital, kr	14 634 861	0	-1 187 475	13 447 386

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 772 kr samt ianspråktagande skett med 891 461 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	6 670 979
Årets resultat, kr	-1 187 475
Reservation till underhållsfond, kr	-266 772
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	891 461
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 108 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 108 193
------------------------------------	------------------

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5882 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 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dådet 5	Malmö Kommun	70 år	2028-01-01	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
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 301
65	garageplatser	0
3	förråd	114
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 866
Totalt 204 objekt		9 281

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 85 st 2 rok, 34 st 3 rok, 7 st 4 rok.
Samtliga lokaler är bostadsrätter. Fem av bostadsrättslokalerna äger föreningen och hyr ut i andra hand till hyresgäster varav en av lokalerna är en lagerlokal. Resterande tre bostadsrättslokaler ägs av medlemmar. Föreningen har inga lokaler upplåtna med hyresrätt. Ett förråd har tillkommit i redovisningen ovan och avser ett förråd på vinden (fd torkvindsutrymme).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petter Forkstam	Ordförande	2022-02-15	
Katarina Wiberg	Ledamot	2025-05-20	
Katarina Wiberg	Suppleant	2024-02-23	2025-05-20
Linnea Holgersson	Ledamot	2022-02-15	2025-05-20
Philip Svensson	Ledamot	2020-03-19	
Klas Magnusson	Ledamot	2024-01-29	
Stina Holm	Ledamot	2024-01-29	
Signe Lundberg	Ledamot	2023-02-14	2025-05-20
Sonia Szabo	Suppleant	2025-05-20	
Pernilla Wall	Suppleant	2025-05-20	
Johan Restin	Suppleant	2025-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petter Forkstam, Pernilla Wall, Johan Jensen och Sonia Szabo.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Wiberg, Petter Forkstam, Linnea Holgersson, Klas Magnusson.

Revisorer har varit: Marie Jonsson och Daniel Karlsson, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Moa Bågesund Nissfolk (sammankallande), Jenny Frank samt Cian Burke, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav en genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-03.

Under året har HSB blivit uppsagda som teknisk förvaltning och från och med 1 januari 2026 är Sydsverige Entreprenad ny teknisk förvaltning som sköter fastighetsskötsel, lokalvård och markskötsel.

Föreningen har tecknat gruppavtal med Telia Bolina som kommer leverera 1000 mb/s fiber och digital-TV från och med 15 januari 2026. Avtalet med Telenor upphör 15 januari 2026 men avtalet med Tele 2 för digital-TV upphör 31 december 2026.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-03.

Föreningen har under året genomfört följande större åtgärder:

ny luftavtorkare Bodekullsgången 19

ny tvättmaskin Bodekullsgången 19

delvis injustering av värmesystemet

renovering av garagedfart med förbättrad avrinning

inköp av robotgräsklippare som ska ersätta manuell gräsklippning med start under 2026

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	injustering av samtlig LED armatur för minskad energiförbrukning
2024	ny styr- och reglercentral
2024	renovering och rensning av dagvattenledningar
2023	installation av rumsgivare i samtliga lägenheter
2023	renovering av tak och fasad
2021	renovering av samtliga hissar
2019	installation av gemensam el
2017	ny LED belysning i källargångar och trapphus
2015	relining av avloppsstammar
2014	nytt låssystem
2013	totalrenovering av innergården
2012	ny fjärrvärmecentral
2011	renovering av fasad och balkonger, däribland de kulturskyddade balkongerna med prickar
1996	byte av vattenstammar i kök och badrum
1994	byte av fönster
1994	byte av elstigare
1993	byte av tappvattenledningar

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

Årtal	Åtgärd
2026	renovera styrelserummet/föreningslokal vid Bodekullsgången 21
2026	helmålning samtliga källare
2026	byte porttelefon
2026	ny ventilation i garaget samt renovering ventilation i hela fastigheten
2026	nytt miljöhus Bodekullsgången 21
2027	nytt miljöhus Abbekåsgatan 8
2027	ny utomhusbelysning
2028	omisolering av garagets dränering tak och väggar
2028	byte IMD-elmätare
2029	nytt passagesystem
2029	byte av värmeledningar i källaren och samtliga lägenheter

Styrelsen avser att årligen byta tvättmaskiner, torkfläkt och torkskåp vid behov när reparationskostnaderna inte är befogade.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 168.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	174	195	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 984	3 850	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 984	3 850	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	281	294	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	868	803	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	1 010	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 199	8 966	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 187	407	0	0	0
Soliditet, %	26	13	0	0	0

* År 2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår (202309--202412). För att dessa nyckeltal ska vara jämförbara mellan åren har en beräkning gjorts avseende år 202309--202412 (16 månader) där utfallet omräknats till motsvarande 12 månaders utfall.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på tillfälligt ökade driftskostnader bl.a. i samband med hyresfordringar har bokförts som osäkra fordringar samt det utförda planerade underhållet. Planerat underhåll kommer i samband med förslag till resultatdispositionen att påverka det bundna egna kapitalet (fond för yttre underhåll).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 471 659 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 225 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 6% från den 1/1 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av bl a framtida räntenivåer och justering av tomträttsavgäld.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	325 445	0	0	325 445
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 638 437	0	-624 689	7 013 748
S:a bundet eget kapital, kr	7 963 882	0	-624 689	7 339 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 435 555	-764 576	624 689	7 295 668
Årets resultat, kr	-764 576	764 576	-1 187 475	-1 187 475
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 670 979	0	-562 786	6 108 193
S:a eget kapital, kr	14 634 861	0	-1 187 475	13 447 386

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 772 kr samt ianspråktagande skett med 891 461 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	6 670 979
Årets resultat, kr	-1 187 475
Reservation till underhållsfond, kr	-266 772
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	891 461
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 108 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 108 193
-----------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 193 284	11 837 555
Övriga intäkter	3	143 834	572 989
		9 337 118	12 410 544
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-451 551	-772 664
Planerat underhåll	5	-887 689	-964 451
Fastighetsavgift/skatt		-284 142	-278 950
Driftskostnader	6	-4 452 910	-6 127 931
Övriga kostnader	7	-1 123 197	-757 988
Personalkostnader	8	-343 022	-324 234
Tomträttsavgäld		-11 028	-14 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 895 620	-2 463 682
		-9 449 159	-11 704 604
Rörelseresultat		-112 041	705 940
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 165	33 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 116 599	-1 504 459
		-1 075 434	-1 470 515
Årets resultat		-1 187 475	-764 576

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	45 613 143	47 508 764
Pågående nyanläggningar	11	193 286	0
		45 806 429	47 508 764
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Malmö		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 806 929	47 509 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 688	97 025
Avgifts- och hyresfordringar		46 832	18 707
Avräkningskonto HSB Malmö		2 302 234	1 952 406
Övriga fordringar	13	155 608	149 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	618 269	696 799
		3 125 631	2 914 769
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	1 500 000
		3 000 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		6 125 631	4 414 769
SUMMA TILLGÅNGAR		51 932 560	51 924 033



Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 445	325 445
Fond för yttre underhåll	15	7 013 748	7 638 437
		7 339 193	7 963 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 295 668	7 435 555
Årets resultat		-1 187 475	-764 576
		6 108 193	6 670 979
Summa eget kapital		13 447 386	14 634 861
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	22 228 054	22 585 262
Summa långfristiga skulder		22 228 054	22 585 262
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	14 230 691	12 302 028
Leverantörsskulder		496 501	815 926
Aktuella skatteskulder		9 214	28 843
Fond för inre underhåll		6 415	6 415
Övriga skulder	19	88 378	60 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 425 921	1 489 798
Summa kortfristiga skulder		16 257 120	14 703 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 932 560	51 924 033



Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31 (16 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 187 475	-764 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 895 620	2 463 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		708 145	1 699 106
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		138 967	-195 220
Förändring av kortfristiga skulder		-375 453	-1 805 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten		471 659	-301 211
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-193 286	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193 286	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut		1 571 455	1 569 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 571 455	1 569 489
Årets kassaflöde		1 849 828	1 268 278
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 452 406	2 184 128
Likvida medel vid årets slut		5 302 234	3 452 406

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,15 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 028 249 kr (fg år 11 028 249 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2023-09-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	7 214 676	9 160 979
Årsavgifter lokaler	231 444	293 905
Hysesintäkter	1 237 998	1 373 965
Årsavgift El moms	312 666	746 956
Årsavgift kabel TV/bredband, ej moms	196 500	261 750
	9 193 284	11 837 555

I årsavgifter ingår kabel TV/bredband samt el IMD. El IMD debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2023-09-01 -2024-12-31
Övriga intäkter	21 669	172 640
Ersättning från försäkringsbolag	122 165	239 634
Betalningsförelägganden/stämningsansökan	0	138 765
Naturvårdsverket bidrag - laddstolpar	0	21 950
	143 834	572 989

Not 4 Reparationer

	2025	2023-09-01 -2024-12-31
Löpande UH bostäder	19 175	0
Löpande UH, lokaler	0	87 938
Löpande UH av gemensamma utrymmen	10 568	96 737
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	70 571	44 652
Löpande UH av installationer	3 894	12 169
Löpande UH, VA/sanitet	60 012	66 629
Löpande UH, värme	4 872	4 849
Löpande UH, ventilation	50 717	59 452
Löpande UH el/tele	25 208	54 783
Löpande UH hissar	51 355	31 272
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	71 750
Löpande UH av markytor	52 362	78 419
Löpande UH, TV/antennutrustning	12 752	8 975
Reparation garage	38 367	55 081
Försäkringsskador	51 697	94 824
Löpande UH, övrigt	0	5 135
Öresutjämning	1	-1
	451 551	772 664

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2023-09-01 -2024-12-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	120 472	239 519
Planerat uh va/sanitet	355 923	0
Planerat uh el/tele	0	510 973
Planerat uh av markytor	0	4 312
Planerat uh av garage	165 625	0
Planerat uh värme	245 668	209 646
Öresutjämning	1	1
	887 689	964 451

Not 6 Driftskostnader

	2025	2023-09-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 315 702	1 704 531
El	779 142	1 133 595
Uppvärmning	1 296 238	1 787 987
Vatten och avlopp / VA	497 504	669 878
Sophämtning, avfall, renhållning	109 208	167 692
Fastighetsförsäkringar	188 075	236 774
Brandskydd	12 602	23 919
TV och Bredband	254 439	331 999
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	71 555
Öresutjämning	0	1
	4 452 910	6 127 931

Not 7 Övriga kostnader

	2025	2023-09-01 -2024-12-31
Förvaltningsarvoden	198 390	288 353
Revisionsarvoden	30 613	17 800
Medlemsavgift HSB	56 855	56 855
Avgifter för juridiska åtgärder	93 194	192 588
Konsultarvoden	140 207	56 808
Överlåtelse och Pantförskrivningsavgift	32 020	48 948
Övriga externa kostnader	177 335	96 637
Befarade förluster på kundfordringar	394 584	0
	1 123 198	757 989

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025	2023-09-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	241 799	229 200
Revisionsarvode	10 000	6 000
Övriga arvode	12 000	12 000
	263 799	247 200
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	79 223	77 034
	79 223	77 034
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	343 022	324 234

Not 10 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 014 809	70 999 062
Aktivering tak och fasad		17 015 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 014 809	88 014 809
Ingående avskrivningar	-40 506 046	-38 042 364
Årets avskrivningar	-1 895 620	-2 463 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 401 666	-40 506 046
Utgående redovisat värde	45 613 143	47 508 763
Taxeringsvärden byggnader	89 000 000	73 600 000
Taxeringsvärden mark	34 347 000	38 431 000
	123 347 000	112 031 000
Bokfört värde byggnader	45 613 143	47 508 763
Bokfört värde mark	0	0
	45 613 143	47 508 763

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	17 015 747
Årets anskaffning	193 286	0
Aktivering tak	0	-8 507 874
Aktivering fasad	0	-8 507 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 286	0
Utgående redovisat värde	193 286	0

Pågående anläggning avser:

Miljöhus som beräknas färdigställas under hösten 2026 till en beräknad kostnad på 1 275 000 kr.

Ventilation i garaget som beräknas färdigställas under hösten 2026 till en beräknad kostnad på ca 325 000 kr.

Ombyggnad av en lokal till två lokaler. Detta projekt är i utredningsfasen och färdigställandetidpunkt och beräknad kostnad ännu inte fastställt.

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 784	149 832
Övriga fordringar	83 824	0
	155 608	149 832

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter IMD El	118 300	186 371
Upplupna ränteintäkter	10 597	6 304
Förutbetald fastighetsförsäkring	188 918	188 075
Upplupen kostnad Anticimex	89 816	84 123
Övriga upplupna kostnader	210 638	231 926
	618 269	696 799

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	7 638 437	8 393 888
Avsättning	263 000	209 000
Ianspråktagande	-887 689	-964 451
	7 013 748	7 638 437

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	39 214 000	39 214 000
	39 214 000	39 214 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	4,100	2027-09-10	10 175 000	10 275 000
SEB	0,95	2025-06-28	0	3 286 500
Stadshypotek	0,71	2025-09-30	0	3 435 000
SEB	3,78	2025-07-28	0	5 223 320
Stadshypotek	2,334	2026-09-30	13 873 483	0
SBAB	3,540	2028-03-16	12 410 262	12 667 470
			36 458 745	34 887 290

Not 18 Skulder till kreditinstitut

13 873 483 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 det kommande året för den totala skulden är 690 208.

Beräknad skuld om 5 år 32 675 965 kr.

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år (Inkl amortering)	14 230 691	12 302 028
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år (Inkl amortering)	22 228 054	22 585 262
	36 458 745	34 887 290

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdesskatt	66 968	72 919
Förskottsbetalda hyror och avgifter	21 410	-12 019
	88 378	60 900

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	946	7 851
Förutbetalda hyror och avgifter	750 362	663 963
Upplupna konsumtionsavgifter	283 716	296 020
Upplupna arvode inkl sociala avgifter	350 629	328 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 268	193 150
	1 425 921	1 489 798

Årsredovisningen är avlämnad 2026-02-23

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Petter Forkstam
Ordförande

Katarina Wiberg
Ledamot

Stina Holm
Ledamot

Philip Svensson
Ledamot

Klas Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marie Jonsson
Av föreningen vald revisor

Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Odlaren i Malmö, org.nr. 746000-5882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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 Odlares i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Jonsson
Av föreningen vald revisor

Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Petter Forkstam

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 20:39:00



Katarina Wiberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:22:12



Stina Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 20:35:44



Klas Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:54:39



Philip Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:52:46



Daniel Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:23:02



Marie Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 19:56:29



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:41:20



Revisionsberättelse 2025

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

Daniel Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:26:55



Marie Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 19:59:13



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:40:08



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.