



ÅRSREDOVISNING

1/9 2024 – 31/8 2025

**HSB BRF
SKÖLDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skölden i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5700 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryggen 18	1952-01-01	1957
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. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	förråd	63
6	lokaler (hyresrätt)	1 248
30	garageplatser	375
29	p-platser (bil+mc)	0
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 550
Totalt 175 objekt		7 236

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 59 st 2 rok, 27 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carl Gunnar Christer Bauer	Ordförande	2023-02-20
Mats Rydén	Ledamot	2023-02-20
Tomas Nilsson	Ledamot	2024-03-25
Irene Blomqvist	Ledamot	2021-12-09
Magnus Engvall	Ledamot	2021-12-09
Simon Konstantinovic	Suppleant	2023-02-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Bauer, Mats Rydén och Simon Konstantinovic.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Rydén, Irene Blomqvist, Magnus Engvall och Carl Gunnar Christer Bauer.

Revisorer har varit: Ingrid Dahlqvist och Adisa Kukuljac vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elene Rydén (sammankallande) samt Kristofer Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar varav 15 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2025-06-17.

Räkenskapsåret 2024-2025, som verkar från 1 september till den 31 augusti, har varit ett bra år utan kostsamma överraskningar och vi har därmed haft möjligheten att en skapa en god likviditet. Detta efter två år med stora utgifter i form av oförutsedda händelser och insater utifrån vår underhållsplan samt en period av inflation och höga räntor. Om detta går att läsa i tidigare årsredovisningar.

När vi nu gör bokslut för detta räkenskapsår kan vi konstatera att vi tagit oss igenom denna period bra och utan att ta några lån. Istället kunde vi faktiskt betala av en miljon på ett av våra lån när det förnyades. Vi känner oss nu trygga med en ekonomi i balans och en fastighet som är väl underhållen och i gott skick. Ett välkommet tillskott till ekonomin var försäljningen i mars 2025 av den nybyggda lägenheten Sperlingsgatan 10C som inbringade 795 000 kr. Även hyresintäkterna för vår föreningslokal vill vi nämna som likt förra räkenskapsåret gav oss ett tillskott på hela 115 000 kr. Stort tack till er medlemmar som sköter denna värdefulla verksamhet åt föreningen. Vi har en gedigen och välbyggd fastighet som är 68 år gammal att förvalta och just nu är den väl rustad och mår bra i grunden.

Inför 2026 är vi i behov av att höja avgifterna med 5% från den 1 januari. Ränteläget har i nuläget landat på runt tre procent vilket är en nivå som vi får räkna med framöver. Kostnader för den löpande driften, exempelvis el, fjärrvärme, v/a-avgifter, ligger också kvar på en hög nivå. Vi behöver också ta höjd för kommande åtgärder som väntar utifrån vår

underhållsplan där kostsamma insatser väntar de kommande fem åren. Några av dem har vi skjutit på framtiden under de senaste åren pga den prövande ekonomiska situationen som exempelvis ommålning av våra trapphus. Med denna höjning av avgiften och med en förhållandevis låg belåning kan vi känna tillförsikt med vårt boende i brf Skölden framöver.

En översyn av vår solcellsanläggning har genomförts där vi åtgärdat en del brister. Det har varit angeläget att genomföra detta under året då anläggningens garanti löper ut i november 2025. Vi har också våra grundvattenvärmepumpar som till stora delar värmer våra hus. Efter stora och kostsamma åtgärder som nyborrade brunnar och stor service fungerar dessa nu bra och effektivt och förhoppningsvis ska vi kunna hålla nere behovet av dyr fjärrvärme under kommande vinter.

Under perioden har vi monterat utkastare på samtliga våra stuprör och har äntligen kommit till rätta med problemet att de tidigare inbyggda filter som satt i rören täpptes igen vilket orsakade att vattnet tog andra vägar och på vissa håll underminerade marken runt omkring. Vi har också jobbat vidare med våra trädgårdar och längs med vattenverksvägen. Nya växter har planterats och jordförbättringar har genomförts. Vi har också målat klart alla våra möbler och vindskydd och byggt en redskapsställning på stora gården. Under oktober 2025, i det nuvarande räkenskapsåret, har vi byggt om hela sandlådan med ny bred sarg och ny sand. Det är särskilt roligt när det de senaste åren har flyttat in flera barnfamiljer i vår fastighet.

Vår fina föreningslokal är en resurs som vi gärna ser utnyttjas mer av oss medlemmar. Här har alla möjlighet att ta initiativ och bjuda in till möten, samtal och aktiviteter. Ett bra sätt att skapa gemenskap.. Under året har vi skapat en facebook-grupp och en kanal på WhatsUp för medlemmarna för kommunikation i vardagen kring sånt som rör vårt boende. Vi vill fortsätta arbetet med att skapa trygghet och gemenskap i vår bostadsrättsförening. I bostadsrättsföreningen Skölden ska alla känna sig välkomna och inkluderade. 2025 är tredje året som vi arbetat med växtligheten och utemiljön. Vi kommer att fortsätta det arbetet de kommande åren.

Vi har i vanlig ordning genomfört två medlemsträffar, i maj och i oktober. I maj träffas vi på gården vid Sperlingsgatan när körsbärsträden blommar och i oktober grillar vi på stora gården i en kväll i höstmörkret. Vi har varit många som träffats och det har varit särskilt roligt att nya boende i föreningen har visat sig. Under året har vi 12 nyinflyttade till vår förening.

Som första förening i Kirseberg installerade vi hösten 2024 en Hjärtstartare och den har vid ett tillfälle kommit till användning. Det gav oss en god känsla att vi kunde bidra med denna akuta hjälp och vi hoppas att allt gick väl. Hjärtstartaren är tillgänglig för alla i huset och för allmänheten och placerad på baksidan av Sperlingsgatan på husväggen bredvid styrelserummet.

Med förhoppningar om ett gott nytt verksamhetsår.
/ Styrelsen

Under det senaste året har följande större åtgärder genomförts:

- Försäljning av en nyproducerad lägenhet på Sperlingsgatan 10C. (etta)
- Översyn av vår solcellsanläggning
- Montering av utkastare på samtliga stuprör. (det är många..)
- Installation av övervakningskameror i garage och miljöhus
- Grundläggande översyn av samtliga hissar
- Nyplanteringar av växter och jordförbättring
- Färdigställt ommålning av våra möbler och vindskydd på stora gården
- Ljudisolering i föreningslokalen.
- Ombyggnad av sandlåda.

Föregående års åtgärder:

- Omfogning av tegelfasad och skorstenar. Cirka 50 % av ytan.
- Investering i en ny grovtvättmaskin.
- Borrningar efter bättre vattentillströmning av grundvatten i båda brunnarna som försörjer vårt värmepumpssystem samt rengöring av värmeväxlaren.
- Ny ventilation i föreningslokalen som uppfyller dagens krav på luftkvalitet.
- Installerat energieffektiva luftväxlings- och kylningspumpar i våra två el-centraler för att få ner värmen och den brandrisk det medför.
- Färdigställt ombyggnaden av lokal till liten lägenhet på Sperlingsgatan 10C.

- Installation av energisnål LED-belysning både invändigt och utvändigt i hela fastigheten.
- Ventilationen i garaget reparerades och uppdaterades.
- Takrenovering av miljöhuset.
- Vindskydd och utemöbler renoverades och målades.
- Ny plantering vid nedfarten till garaget samt kompletterande av rabatter runt fastigheten.
- Rensat samtliga hänggrännor på taken.
- Tecknat nytt underhållsavtal för våra hissar och påbörjat en övergripande översyn.

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

Helmålning av alla trapphus.
Omfogning och lagning av mosaik på ytterväggen vid föreningslokalen.
Omfogning av resterande tegelfogar och skorstenar.
OVK-besiktning i hela fastigheten.
Målning och byte av kakelväggar i våtrum.
Målning av smidesräcken på gården.
Byte av torkrumsutrustning.
Byte av skärmlank.
Byte av ventiler i radiatorer.
Byta ut dom äldsta tvättmaskinerna och torktumlarna.
Målning av balkongernas betongplatta på undersidan.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	99	163	238	353	278
Skuldsättning, kr/kvm	2 669	3 002	3 227	3 318	3 424
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 479	3 587	3 855	3 964	4 091
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	230	234	220	165	155
Årsavgifter, kr/kvm	888	853	820	816	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	82	78	80	80
Totala intäkter, kr/kvm	817	868	882	853	789
Nettoomsättning, tkr	5 911	5 524	5 316	5 240	4 833
Resultat efter finansiella poster, tkr	-758	-405	466	1 433	802
Soliditet, %	39	39	38	36	33

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. El ingår inte i årsavgifterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, ökade driftskostnader, stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter from 2026-01-01 med 5 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 310 250 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr.

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	143 980	0	898	144 878
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 220 860	0	794 102	2 014 962
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 246 474	0	231 355	3 477 829
S:a bundet eget kapital, kr	4 611 314	0	1 026 355	5 637 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 001 922	-405 379	-231 355	8 365 188
Årets resultat, kr	-405 379	405 379	-758 215	-758 215
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 596 543	0	-989 570	7 606 973
S:a eget kapital, kr	13 207 857	0	36 785	13 244 642

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 438 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 645 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	8 596 542
Årets resultat, kr	-758 215
Reservation till underhållsfond, kr	-438 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 645
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 606 972

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 606 972
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 911 299	5 677 497
Övriga intäkter	Not 3	3 738	44 020
Summa Rörelseintäkter		5 915 037	5 721 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 137 515	-4 224 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 591	-313 461
Personalkostnader	Not 6	-310 386	-192 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 023 983	-852 737
Övriga rörelsekostnader		-241 937	0
Summa Rörelsekostnader		-5 955 413	-5 582 724
Rörelseresultat		-40 376	138 793
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 830	81 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 669	-625 500
Summa Finansiella poster		-717 839	-544 172
Resultat efter finansiella poster		-758 215	-405 379
Resultat före skatt		-758 215	-405 379
Årets resultat		-758 215	-405 379

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	31 800 295	29 874 187
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 585 347
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 800 295	31 459 534

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 800 795	31 460 034

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-1 352	17 902
Aktuell skattefordran		4 154	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 577 768	899 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	182 944	150 404
Summa Kortfristiga fordringar		1 763 514	1 067 922

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 010 500
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 010 500
Summa Omsättningstillgångar		1 763 514	3 078 422

Summa Tillgångar		33 564 309	34 538 456
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 159 840	1 364 840
Fond för yttre underhåll	Not 133 477 829	3 246 474
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 637 669	4 611 314
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 365 188	9 001 922
Årets resultat	-758 215	-405 379
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 606 973	8 596 542
Summa Eget kapital	13 244 641	13 207 856

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 149 490 465	9 419 785
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	9 490 465	9 419 785
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 819 785	10 370 465
Leverantörsskulder	138 446	109 831
Skatteskulder	19 902	22 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 151 922	3 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16849 147	1 404 687
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 829 202	11 910 815
Summa Skulder	20 319 667	21 330 600
Summa Eget kapital och skulder	33 564 309	34 538 456

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-40 376	138 793
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 023 983	852 737
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 023 983	852 737
Erhållen ränta	44 613	74 672
Erlagd ränta	-745 986	-566 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	282 235	499 322
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-56 130	725 967
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-508 615	461 949
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-564 746	1 187 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-282 511	1 687 237
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 364 744	-1 585 347
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 364 744	-1 585 347
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	795 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-480 000	-1 480 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	315 000	-1 480 000
Årets kassaflöde	-1 332 255	-1 378 109
Likvida medel vid årets början	2 899 227	4 277 337
Likvida medel vid årets slut	1 577 472	2 899 227

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	5 359 771 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 524 292	4 327 184
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	402 251	149 134
	Hyror lokaler	639 880	599 422
	Hyror garage och parkeringsplatser	239 850	233 025
	Hyror förbrukningsbaserad	0	230 932
	Hyror övrigt	20 646	19 885
	Övriga primära intäkter	121 445	153 125
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 948 364	5 712 707
	Hysesbortfall	-37 065	-35 210
	<i>Summa</i>	-37 065	-35 210
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 911 299	5 677 497

I årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV. Kostnader för el debiteras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	23 425
	Övriga intäkter	3 738	20 595
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	3 738	44 020

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-629 143	-573 185
	Snö och halk-bekämpning	-7 838	-19 836
	Reparationer	-972 054	-674 240
	Planerat underhåll	-206 645	-815 467
	Försäkringsskador	0	-35 705
	El	-827 712	-654 649
	Uppvärmning	-448 055	-509 440
	Vatten	-390 013	-376 770
	Sophämtning	-82 296	-63 995
	Fastighetsförsäkring	-113 504	-97 254
	Kabel-TV och bredband	-44 757	-38 980
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-218 830	-206 820
	Förvaltningsavtalskostnader	-157 272	-157 293
	Övriga driftkostnader	-39 396	-780
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 137 515	-4 224 415

Övriga driftskostnader avser brandskydd.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 125	-2 169
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 998	-27 226
	Administrationskostnader	-93 398	-151 275
	Extern revision	-22 875	-19 125
	Konsultkostnader	-6 271	-38 821
	Medlemsavgifter	-41 915	-41 915
	Föreningsverksamhet	-9 837	-13 813
	Övriga förvaltningskostnader	-58 171	-19 117
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-241 591	-313 461

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-122 600	-124 896
	Revisionsarvode	-20 000	-20 000
	Övriga arvoden	-131 015	-10 000
	Sociala avgifter	-36 771	-37 215
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-310 386	-192 111

Övriga arvoden avser arvode vicevärd, valberedning, extra arvode förtroendevalda samt förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda.

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 633 425	45 583 425
	Ingående anskaffningsvärde mark	104 200	104 200
	Årets investeringar	3 192 028	1 050 000
	Utrangering fasader	-334 700	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 594 953	46 737 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 863 438	-16 010 700
	Årets avskrivningar	-1 023 983	-852 737
	Återförda avskrivningar	92 763	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 794 658	-16 863 438
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 800 295	29 874 187
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	52 451 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 367 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	25 331 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	876 000	0
	<i>Summa</i>	87 043 000	77 782 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 558 000	26 558 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 558 000	26 558 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 585 347	1 050 000
	Årets investeringar	1 745 500	535 347
	Omklassificering	-3 330 847	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 585 347

Under räkenskapsåret har renovering av tegelfogar och byte av belysningsaggregat färdigställts.
Omklassificering till byggnad 3 192 028 kr. Omklassificering till löpande respektive planerat underhåll 138 819 kr.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 577 472	899 227
	Övriga fordringar	296	389
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 577 768	899 616

Övriga fordringar avser skattekonto.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	593	39 376
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 351	111 028
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	182 944	150 404

Upplupna intäkter avser IMD el (77 544 kr) och förutbetalda kostnader avser serviceavtal hiss (22 500kr), bredband (827 kr), serviceavtal (13 006 kr), försäkring (48 860 kr), servicekostnader för fördelningsmätning (5333 kr), administrativt avtal (10 977 kr) samt tv (3304 kr).

Not 12	Kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	2 000 000
Bostadsrätter	0	10 500
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	0	2 010 500

Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	3 477 829	3 246 474
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 477 829	3 246 474

Avsättning till fond för yttre underhåll +438 000 kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll -206 645 kr.

Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,24%	2028-03-15	9 890 465	400 000
SBAB Bank AB	3,95%	2026-03-17	9 419 785	80 000
			19 310 250	480 000

Långfristig del	9 490 465
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 419 785
Kortfristig del	9 819 785
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	480 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,59%
Finns swap-avtal	Nej

9 819 785 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 480 000 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16 910 250 kr.

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	1 922	3 459
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 922	3 459

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	468 740	455 420
	Upplupna räntekostnader	84 416	106 733
	Övriga upplupna kostnader	295 991	842 534
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	849 147	1 404 687

Övriga upplupna kostnader avser el (28 701 kr), värme (29 238 kr), vatten (33 333 kr), revisionskostnad (20 500 kr) samt arvode och arbetsgivaravgifter (126 818 kr).

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 13 januari 2026.
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.

Christer Bauer
Ordförande

Magnus Engvall
Ledamot

Irene Blomqvist
Ledamot

Mats Rydén
Ledamot

Tomas Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Nilsson
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Adisa Kukuljac
Av föreningen vald revisor

Ingrid Dahlqvist
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skölden i Malmö, org.nr. 746000-5700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skölden i Malmö för räkenskapsåret Ja.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skölden i Malmö för räkenskapsåret Ja samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Dahlqvist
Av föreningen vald revisor

Adisa Kukuljac
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Carl Gunnar Christer Bauer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 16:16:26



Mats Rydén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-17 kl. 19:23:02



Magnus Engvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-17 kl. 18:12:52



Tomas Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-17 kl. 09:30:01



Irene Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-17 kl. 15:46:22



Adisa Kukuljac

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 10:01:00



Ingrid Dahlqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 18:30:47



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 11:28:41



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Adisa Kukuljac

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 10:02:22



Ingrid Dahlqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 18:24:50



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 11:28:25



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.