

ÅRSREDOVISNING 2024-25

HSB brf Almvik i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746001-0767

HSB Brf Almvik i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **torsdagen den 26 februari 2026, kl. 19:00**

Lokal: S:t Mikaels kyrka (på Lindeborg), Orkestergatan 5, Malmö

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om antagande av nya stadgar (andra beslutet av två; första beslut fattades vid föreningsstämman den 26 november 2025)
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Val av fritidskommitté
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Behandling av inkomna motioner
    - Motion 1
    - Motion 2
24. Föreningsstämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0767 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen har tomträttsavtal med Malmö kommun. Nuvarande tomträttsavtal gäller t o m 31 december 2027.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sofieholm 4	1971-02-01	1977
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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 378
Totalt 110 objekt		**13 378**

Föreningens lägenheter fördelas på: 53 st 4 rok, 57 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Hyllie GA:53	G:A	716438-7867	0 / 0	Gemensam utrustning för radio- och tv-mottagning
Totalt 1 objekt				

På fastigheten finns 100 garage och 49 p-platser (P-automaterna handhas av Aimo Park), samt 4 laddstolpar för laddning av elbilar.

RB

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Baranowski	Ordförande	2021-09-11
Irene Olofsson	Ledamot	2021-10-15
Göran Sixten Ingvar Svedeskog	Ledamot	2023-03-16
Sofia Erdélyi	Ledamot	2022-03-28
Peter Bo-Erik Molin	Ledamot	2016-06-20
Stig Östen Olof Olsson	Suppleant	2023-03-16
Ann Berit Marie Brandgård	Suppleant	2022-03-28
Richard Adelstam	Suppleant	2025-01-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Robert Baranowski och Sofia Erdelyi samt suppleanterna Ann Brandgård och Richard Adelstam.

Sammanträden under verksamhetsåret
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare, två i förening
Firman tecknas två i förening av Irene Olofsson, Göran Sixten Ingvar Svedeskog, Sofia Erdélyi och Robert Baranowski.

Revisorer
Revisorer har varit: Isac Alfonsson med Aida Kaciu som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning
Valberedning har varit: Rigmor Monika Thulin (sammankallande) och Ing-Mari Susanne Book, valda vid föreningsstämman.

Fritidskommittén
Fritidskommittén har bestått av Eva Andreasson och Carina Linfeldt.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige
Robert Baranowski har varit ordinarie representant och Göran Svedeskog suppleant.

Vicevärd
Styrelsen har under året innehaft vicevärdsfunktionen med de huvudsakliga arbetsuppgifterna på Robert Baranowski som arvoderad vicevärd.

Fastighetsskötsel
Göran Brandgård, Joseph Bredenberg och Ulf Linfeldt har varit timanställda vaktmästare och tagit hand om bland annat miljöhus och trädgårdsskötsel mm.

Studie och fritidsverksamheten
Under verksamhetsåret har olika aktiviteter anordnats för föreningens medlemmar, såsom musikquiz, julgranständning med mera. I samband med städdagar och andra gemensamma aktiviteter har fritidskommittén, i samarbete med styrelsen, även arrangerat enklare gemenskapsskapande aktiviteter, såsom korvgrillning.

Föreningen tillhandahåller även en kvartersgård samt bastu som kan bokas av medlemmarna för gemensamma aktiviteter och privat nyttjande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften fr.o.m 2026-01-01 med +5%.

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 under augusti månad 2025.

Följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Omläggning av förrådstak, samt underhåll av panel mm på dessa förråd
2024/2025	Fönsterbyte

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

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Underhåll/utbyte av avstängnings ventiler till värme & vatten
2026/2027	Målning av träpanel på husgavlar
2026/2027	Underhåll av nockpannor på tak

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	136	120	151	107	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 133	2 170	1 152	1 174	1 193
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 133	2 170	1 152	1 174	1 193
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	195	210	188	177	170
Årsavgifter, kr/kvm	710	676	644	617	605
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	713	682	650	624	610
Nettoomsättning, tkr	9 565	9 193	8 768	8 615	8 216
Resultat efter finansiella poster, tkr	982	285	1 466	147	635
Soliditet, %	30	27	37	36	37

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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 624 900	0	0	1 624 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 916 587	0	38 091	4 954 678
S:a bundet eget kapital, kr	**6 541 487**	**0**	**38 091**	**6 579 578**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 518 403	284 973	-38 091	5 765 285
Årets resultat, kr	284 973	-284 973	982 457	982 457
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 803 376**	**0**	**944 366**	**6 747 742**
S:a eget kapital, kr	**12 344 863**	**0**	**982 457**	**13 327 320**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231 000 kr samt ianspråktagande skett med 192 909 kr

Styrelsens slutord
Styrelsen vill rikta ett varmt och uppriktigt tack till alla medlemmar som under verksamhetsåret har bidragit till skötsel och underhåll inom föreningen. Medlemmarnas engagemang och insatser är mycket värdefulla och bidrar till att hålla föreningens kostnader nere samt till att skapa en trivsam boendemiljö.
Ett särskilt tack riktas till föreningens vaktmästare och fritidskommitté för deras uppskattade och viktiga arbete under året.
Styrelsen vill även påminna om vikten av att gemensamma ordningsregler följs, bland annat avseende nyttjande av miljöhus och containrar, användning av laddstationer samt parkering i garagen och att garageportar hålls låsta, för att bidra till ökad trygghet och minska risken för inbrott.
Genom fortsatt hänsyn, samarbete och ansvarstagande kan vi tillsammans värna om trygghet och god grannsämja inom Brf Almvik. Avslutningsvis vill styrelsen tacka för det förtroende som visats under det gångna verksamhetsåret och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete.

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	5 803 376
Årets resultat, kr	982 457
Reservation till underhållsfond, kr	-231 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	192 909
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 747 742**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 747 742**

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

KB LO

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 564 590	9 103 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 464
Summa Rörelseintäkter		**9 564 590**	**9 121 069**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 521 014	-7 077 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 319	-233 419
Personalkostnader	Not 6	-391 433	-437 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-782 876	-553 590
Övriga rörelsekostnader		-59 673	0
Summa Rörelsekostnader		**-7 950 314**	**-8 301 243**
Rörelseresultat		**1 614 276**	**819 826**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 433	237 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 252	-772 484
Summa Finansiella poster		**-631 819**	**-534 853**
Resultat efter finansiella poster		**982 457**	**284 973**
Resultat före skatt		**982 457**	**284 973**
Årets resultat		**982 457**	**284 973**

MB KO

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	37 011 341	17 787 159
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	16 090 930
Summa Materiella anläggningstillgångar		**37 011 341**	**33 878 089**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 500**	**1 500**
Summa Anläggningstillgångar		**37 012 841**	**33 879 589**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	27
Aktuell skattefordran		15 576	25 998
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 549 197	6 355 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	565 711	529 669
Summa Kortfristiga fordringar		**5 130 484**	**6 910 704**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 000 000**	**5 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**7 130 484**	**11 910 704**
Summa Tillgångar		**44 143 325**	**45 790 292**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 624 900	1 624 900
Fond för yttre underhåll		4 954 678	4 916 587
Summa Bundet eget kapital		**6 579 578**	**6 541 487**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 765 285	5 518 403
Årets resultat		982 457	284 973
Summa Fritt eget kapital		**6 747 742**	**5 803 376**
Summa Eget kapital		**13 327 320**	**12 344 863**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 958 915	19 492 125
Summa Långfristiga skulder		**19 958 915**	**19 492 125**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 574 251	9 535 041
Leverantörsskulder		121 077	244 515
Skatteskulder		93 643	126 533
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	803 776	2 272 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 264 342	1 774 521
Summa Kortfristiga skulder		**10 857 090**	**13 953 305**
Summa Skulder		**30 816 005**	**33 445 430**
Summa Eget kapital och skulder		**44 143 325**	**45 790 292**

10 MB

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 614 276	819 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	782 876	553 590
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**782 876**	**553 590**
Erhållen ränta	106 794	224 886
Erlagd ränta	-737 437	-668 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 766 509**	**929 677**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93 486	68 768
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 115 240	-1 028 889
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-2 208 725**	**-960 121**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-442 216**	**-30 444**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 916 128	-13 802 574
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 916 128**	**-13 802 574**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-494 000	13 611 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-494 000**	**13 611 000**
Årets kassaflöde	**-4 852 344**	**-222 017**
Likvida medel vid årets början	**11 344 402**	**11 566 420**
Likvida medel vid årets slut	**6 492 058**	**11 344 402**

10 KB

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 18 057 352 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 498 668	9 046 701
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-3 600	-1 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 931	145 832
	Hyror förbrukningsbaserad	24 556	5 287
	Övriga primära intäkter	17 208	29 458
	Summa Bruttoomsättning	**9 686 763**	**9 225 778**
	Avsatt till inre fond	-122 173	-122 173
	Summa	**-122 173**	**-122 173**
	Summa Nettoomsättning	**9 564 590**	**9 103 605**

I årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	17 464
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**17 464**

10

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-343 408	-324 460
	Snö och halk-bekämpning	-9 571	0
	Reparationer	-340 660	-344 930
	Planerat underhåll	-192 909	-763 710
	Försäkringsskador	-95 800	-76 492
	El	-143 144	-118 137
	Uppvärmning	-1 979 457	-2 015 856
	Vatten	-656 545	-676 353
	Sophämtning	-159 761	-162 841
	Fastighetsförsäkring	-209 202	-136 779
	Kabel-TV och bredband	-227 856	-355 241
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 108 140	-1 047 750
	Tomträttsavgäld	-1 054 560	-1 054 560
	Summa Driftskostnader	**-6 521 014**	**-7 077 108**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 942	-5 137
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 322	-6 192
	Administrationskostnader	-72 129	-19 266
	Extern revision	-26 500	-12 775
	Konsultkostnader	0	-8 625
	Medlemsavgifter	-46 065	-46 065
	Föreningsverksamhet	-15 968	-19 706
	Övriga förvaltningskostnader	-17 394	-115 654
	Summa Övriga externa kostnader	**-195 319**	**-233 419**

10

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Medelantalet anställda	**3**	**3**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-120 000	-117 000
	Revisionsarvode	-13 230	-12 892
	Övriga arvoden	-63 860	-77 180
	Löner och övriga ersättningar	-134 030	-165 077
	Sociala avgifter	-60 313	-64 976
	Summa Personalkostnader	**-391 433**	**-437 126**

Föreningen har två timanställda vaktmästare och en vicevärd.

10

Not 7 Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 008 825	32 008 825
Årets investeringar	20 066 731	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-745 911	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**51 329 645**	**32 008 825**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-14 221 666	-13 668 076
Årets avskrivningar	-782 876	-553 590
Omklassificeringar	686 238	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 318 304**	**-14 221 666**
Utgående redovisat värde	**37 011 341**	**17 787 159**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 256 000	129 256 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	97 800 000	97 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**227 056 000**	**227 056 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	29 577 000	29 577 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**29 577 000**	**29 577 000**

Årets investeringar 20 066 731 kr utgörs av fönsterbyte 16 276 292 kr med avdrag för bidrag -1 586 785 kr, totalt 14 689 507 kr, utbyte träpanel på förråd 5 081 824 kr, system för energimätning 200 475 kr samt laddbox bil 94 825 kr.

Not 8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
Ingående värde pågående nyanläggning	16 090 960	2 288 357
Årets investeringar	385 807	13 802 574
Omklassificering till byggnad	-16 476 767	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**16 090 930**

Omklassificeringen till byggnad 16 476 767 kr avser dels kostnad för fönster 16 276 292 kr före avdrag för bidrag och dels kostnad för system för energimätning 200 475 kr

HH 10

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 500**	**1 500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 492 058	6 344 402
	Övriga fordringar	57 139	10 608
	Summa Övriga fordringar	**4 549 197**	**6 355 010**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	11 965	33 326
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	553 746	496 342
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**565 711**	**529 669**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 000 000	5 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 000 000**	**5 000 000**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	0,93%	2026-06-17	6 052 030	78 092
Skandinaviska Enskilda Banken AB	1,29%	2029-09-28	4 405 095	51 180
SBAB Bank AB	2,72%	2027-11-09	6 930 000	140 000
SBAB Bank AB	4,27%	2028-07-14	6 755 000	140 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,88%	2026-03-28	2 111 041	74 728
Handelsbanken	2,6%	2027-04-25	2 280 000	80 000
			28 533 166	**564 000**

Långfristig del	19 958 915
Nästa års amortering av långfristig skuld	411 180
Lån som ska konverteras inom ett år	8 163 071
Kortfristig del	8 574 251
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	564 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 256 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-08-31	**2024-08-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	43 622	27 026
Källskatt	7 116	8 428
Inre fond	753 021	709 603
Övriga kortfristiga skulder	16	1 527 637
Summa Övriga skulder	**803 776**	**2 272 694**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	**2024-08-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	748 395	755 053
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	115 155	135 340
Övriga upplupna kostnader	400 792	884 128
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 264 342**	**1 774 521**

MB 10

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 10 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.

Malmö 12 / 2 2026

Robert Baranowski
Ordförande

Göran Svedeskog

Irene Olofsson

Sofia Erderlyi

Peter Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 / 2 2026

Abdul Mateen
Av föreningen vald revisor

Isac Alfonsson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

10

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö, org.nr. 746001-0767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-09--2025-08-31.

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, 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 Almvik i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-09--2025-08-31 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 16/2 - 2026

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Abdul Mateen
Av föreningen vald revisor

Isac Alfonsson
Av föreningen vald revisor

10
KB

Underlag till ärende 15

Beslut om antagande av nya stadgar (andra beslutet av två)

Extra föreningsstämma i HSB Brf Almvik i Malmö beslutade den **26 november 2025** att anta nya stadgar som **första beslut**, i enlighet med bostadsrättslagen.

Frågan om antagande av nya stadgar tas därför upp till **andra och slutligt beslut** vid ordinarie föreningsstämma den **26 februari 2026**.

Förslaget till nya stadgar baseras på **HSB:s normalstadgar** och innebär anpassning till gällande lagstiftning samt uppdatering och förtydligande av föreningens stadgeregler.

Förslag till nya stadgar delades ut inför extra föreningsstämman den 26 november 2025 och **bifogas även kallelsen till denna stämma**.

Förslag till beslut

Föreningsstämman beslutar att **anta de nya stadgarna** för HSB Brf Almvik i Malmö, i enlighet med första beslut fattat vid extra föreningsstämma den 26 november 2025.

Valberedningens förslag inför Brf Almviks årsmöte 2026

Ordinarie ledamöter

Rober Baranowski	2 år	Omval
Sofia Erdélyi	2 år	Omval

Styrelsesuppleanter

Ann Brandgård	2 år	Omval
Richard Adelstam	2 år	Omval

Revisorer

Isac Alfonsson	1 år	Omval
Abdul Mateen	1 år	Omval

Revisorssuppleant

Aida Kaciu	1 år	Omval

Valberedningen

Monica Thulin *	1 år	Omval
Susanne Book	1 år	Omval

*sammankallande

Fritidskommittén

Eva Andreasson	1 år	Omval
Carina Linfeldt	1 år	Omval

Motion 2025-10-31

Grovsopscontainer

Ang vår grovsopscontainer så har jag som förslag att ta bort den och i stället göra som på våra städdagar.

Ta hit containrar ett antal gånger om året över en helg (fr-sön).

Mindre kostnader, samt att vi alla får ta ansvar för att slänga saker på återvinningscentralen. Vi har alla ansvar att slänga rätt saker på rätt plats.

Samt när det inte finns någon grovsopscontainer kan ingen annan ställa saker bakom containern.

Separat informationsblad delas ut till respektive hus angående sopsortering i miljöhusen.

I våra miljöhus ställs det in saker som inte ska slängas där. Stora sopsäckar slängs med allt möjligt. Stora kartonger som inte viks ihop utan fyller ibland en hel behållare.

Finns skyltar på väggarna om vad som får slängas.

Det är inte meningen att hyrorna ska öka för att vi sorterar fel.

Vi behöver alla tänka laget och inte jaget.

Carina Linfeldt

Styrelsens svar – Motion avseende grovsopscontainer

Styrelsen har behandlat motionen och gjort en sammanställning av användning och kostnader för container under kalenderåret 2025.

Under året har totalt 22 tömningar genomförts med en sammanlagd avfallsmängd om cirka 37 ton (varav 13 tömningar och 18,8 ton utgjorde blandat avfall). Den totala kostnaden uppgick till cirka 120 000 kr, exklusive vissa tillkommande avgifter.

Av den totala kostnaden avsåg cirka 80 % container för blandat avfall. Kostnaden för blandat avfall är väsentligt högre per ton jämfört med trädgårdsavfall.

Den totala kostnaden för sophantering, inklusive container och ordinarie sophämtning, uppgår till cirka 200 000 kr per år, vilket motsvarar cirka 3–4 % av föreningens totala driftskostnader. Styrelsen har beaktat kostnadsaspekten men bedömer att tillgången till container utgör en service som kommer samtliga medlemmar till del.

Styrelsen kan konstatera att extra kostnader under början av året uppstod till följd av otillåtet avfall. Efter att information gick ut till medlemmarna under våren har inga ytterligare straffavgifter tillkommit.

Problematiken avser främst:

- byggavfall i samband med privata renoveringar (vilket enligt gällande regler ska lämnas till återvinningscentral av respektive medlem)
- annat otillåtet avfall

Ett alternativ för att minska kostnaderna skulle vara att begränsa tillgången till container för blandat avfall till ett fåtal tillfällen per år och hålla den låst vid övrig tid. En sådan lösning skulle dock:

- medföra ökad administration och sannolikt ökade kostnader,
- begränsa tillgängligheten för medlemmarna,

Om container helt tas bort innebär det att medlemmar hänvisas till kommunal återvinningscentral för allt grovavfall. Styrelsen vill upplysa om att detta kan påverka särskilt hushåll utan tillgång till bil samt riskera att avfall i större utsträckning ställs i miljöhusen eller på annan plats inom området. Stämman har dock att ta ställning till om denna förändring ska genomföras.

Styrelsens samlade bedömning är att nuvarande ordning, med container för blandat avfall under vinter och vår, ger en rimlig balans mellan kostnad, tillgänglighet och service till medlemmarna, under förutsättning att gällande regler följs.

Styrelsen föreslår därför att container för blandat avfall fortsatt ska tillhandahållas enligt nuvarande ordning.

Stämman har att ta ställning till motionen.

Styrelsens svar – Motion avseende separat informationsblad om källsortering

Styrelsen har behandlat motionen och konstaterar att frågor om källsortering, information och ordning i miljöhusen utgör en del av styrelsens löpande förvaltningsansvar.

Information om gällande regler för källsortering har tidigare delats ut till medlemmarna och tydlig skyltning finns uppsatt i föreningens miljöhus. Nya medlemmar erhåller dessutom information i samband med inflyttning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp behovet av information och vidtar vid behov ytterligare åtgärder.

Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att motionens intentioner redan tillgodoses inom ramen för det pågående förvaltningsarbetet.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

Motion till Brf Almvik´s styrelse.

BAKGRUND:

Motionen gäller att få uppsatt lampor på 2-3 st förråd, som vetter ut mot Sofieholmsparken .

Lamporna sätts på baksidan av förråden så att ingen medlem får besvär med ljus in på sin tomt.

Anledningen för detta är att, vid morgnar och kvällar, är det väldigt mörkt i denna del av parken.

Malmö kommuns lampor sitter lång ut från denna del och lyser bara upp gångbanan.

Som medlem tror jag , att denna åtgärd kan bidra till att förhindra eventuella inbrott, och att man kan känna sig säker mörka morgnar och kvällar.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Yrkar att detta, som bakgrund, kan tas till ett beslut på föreningsstämman.

Malmö 2025-10-31

Ewa Andréasson

34

lghnr

Styrelsens svar på motion – Belysning vid förråd mot park

Styrelsen har behandlat motionen och gjort följande bedömning.

Den parkmark som avses i motionen tillhör Malmö stad och är redan försedd med kommunal belysning längs gångbanor. Föreningen har inte rådighet över marken och ansvarar inte för belysning av kommunal park.

Den föreslagna åtgärden innebär montering av belysning på baksidor av förråd som disponeras av enskilda bostadsrättshavare. En sådan åtgärd är inte en gemensam angelägenhet för föreningen utan förutsätter berörda medlemmars individuella medgivande samt särskilda överenskommelser om bland annat elförsörjning, ansvar och drift.

Styrelsen konstaterar att belysning i anslutning till förråd och tomtgräns mot park kan medföra konsekvenser för enskilda medlemmars integritet och nyttjande av sina bostäder, bland annat genom ökad insyn och förändrad användning av området.

Åtgärder som direkt påverkar enskilda bostadsrättshavares nyttjanderätt kan enligt gällande bostadsrättsliga principer inte beslutas genom ett generellt stämmobeslut utan berörda medlemmars samtycke.

Styrelsen bedömer därför att årsstämman inte är rätt forum för beslut i frågan och föreslår att motionen anses besvarad.

BRF Almvik https://www.hsb.se/malmo/brf/almvik

Byte fönster & dörrar – Fläktar – Prognosstyrning

Finansieras av Europeiska unionen
NextGenerationEU

BRF Almvik har under år 2022–2024 utfört installationstekniska åtgärder vilket innefattar installation av byte av fönster och dörrar i bostäder, installation av Kiona Edge vilket är en självlärande AI-motor som optimerar värmebehovet i byggnaden samt installation av nya fläktar.

Stödet delfinansieras genom medel från EU:s återhämtnings paket, kallat Next Generation EU (NGEU), som syftar till att bidra till att reparera de akuta ekonomiska och sociala skadorna till följd av spridningen av sjukdomen covid-19.

Det viktigaste inslaget i NGEU är Faciliteten för återhämtning och resiliens (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/241 av den 12 februari 2021 om inrättande av faciliteten för återhämtning och resiliens [RRF-förordningen]), som omfattar ekonomiskt stöd om 672,5 miljarder euro i 2018 års priser.

Medlemsstaterna ansöker om medel hos kommissionen genom nationella återhämtningsplaner. Sverige har ansökt om medel från RRF och i den återhämtningsplan som regeringen beslutat om ingår stödet till energieffektivisering i flerbostadshus.

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR