



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

| Fastighet     | Upplåts av   | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|--------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Henriksdal 1  | Malmö Kommun | 10 år         | 2027-01-01      | 1972                 |
| Producenten 1 | Malmö Kommun | 10 år         | 2027-01-01      | 1972                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 412                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 29 226                   |
| 266                      | garageplatser                         | 0                        |
| 1                        | lokaler                               | 58                       |
| 188                      | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 867 objekt</b> |                                       | <b>29 284</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 152 st 2 rok, 224 st 3 rok, 24 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------|------------|------------|
| Kay Wellendorph     | Ordförande | 2013-03-13 |
| Ronny Petersson     | Ledamot    | 2012-03-28 |
| Per Höglund         | Ledamot    | 2016-04-27 |
| Katharina Andersson | Ledamot    | 2020-06-30 |
| Tina Viking         | Ledamot    | 2014-04-24 |
| Sead Delizaimovic   | Suppleant  | 2019-05-22 |
| Danijela Ladan      | Suppleant  | 2020-06-30 |
| Helena Jeina        | Suppleant  | 2022-06-17 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tina Viking och Katharina Andersson samt suppleanterna Danijela Ladan och Helena Jeina.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ronny Petersson, Kay Wellendorph, Katharina Andersson och Tina Viking.

Revisorer har varit: Caroline Bodensjö och Lena Andersson med Göran Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mats Ahldén (sammankallande), Hugo Wiman och Catherine Wedin valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2023. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar varav 3 stycken fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-03.  
Patrik Bussow från HSB Malmö deltog som föredragande för besiktningen samt Johanna Predal HSB Malmö  
Närvarande var Kay Wellendorph, Ronny Petersson, Katharina Andersson,, Per Höglund HSB ledamot samt vicevärd Simon Åkesson.

Då inga väsentliga brister fanns, utan föreningen kan följa underhållsplanen.

## Tomträtsavgäld

Avtalet gäller t.o.m. 2026-12-31.

**Årets löpande underhåll**

VVS

Tvättutrustning

Hissar

Garage och p-platser

El-arbete

Värmepumpar

Parkeringsautomater

Avloppsspölning/Reparationer

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

Enligt underhållsplanen REPAP som har uppdaterats 2022 har det påbörjats relining av bottenplattorna i samtliga fastigheter. Arbetet med detta igångsattes under december 2022 och kommer att bli färdigställt under 2024. Nästa projekt kommer att bli utbyte av tappvattenledningar i samtliga fastigheter, och byte av tvättutrustning vid behov. För att kunna finansiera detta kommer nya lån behövas att ta upp. Detta gör i sin tur att föreningens räntekostnader kommer att öka, vilket kan kräva ytterliggare avgiftshöjningar. Enligt underhållsplanen skulle man även byta ut fönster, men styrelsen har valt att prioritera tappvattnet före, då man anser att fönsterna kan vänta. det är olyckligt att de hamnade på samma år i planen.

**Styrelsens slutord**

som framgår av den ekonomiska redovisningen står vi starka för att möta framtidens åtagande. Det är också styrelsens ambition att även i fortsättningen arbeta intensivt med ekonomin och i samförstånd med medlemmarna ha kontroll över utvecklingen. Detta innebär att delaktighet från medlemmarna i vårt arbete är av mycket stor vikt. Det är endast vi medlemmar och brukare av gemensamma resurser som kan skapa förutsättningar till en god ekonomi genom sparsamhet och aktsamhet med de gemensamma resurserna som t.ex miljö och energi.

Styrelsen tackar medlemmarna för det förtroende som visats oss under verksamhetsåret samt ett tack till anställda för gjorda insatser.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 513 och under året har det tillkommit 64 och avgått 60 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 517.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 162    | 180    | 194    | 232    | 234    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 454    | 466    | 477    | 489    | 536    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 455    | 467    | 478    | 490    | 537    |
| Räntekänslighet, %                     | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 243    | 205    | 196    | 181    | 187    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 708    | 716    | 716    | 713    | 710    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 87     | 97     | 99     | 99     | 100    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 816    | 735    | 721    | 723    | 710    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 22 202 | 20 962 | 20 979 | 20 866 | 21 474 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 979  | 2 659  | 2 349  | 3 768  | 2 284  |
| Soliditet, %                           | 78     | 75     | 76     | 76     | 72     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 940 600                  | 0   | 0                         | 1 940 600                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 22 208 382                 | 0   | -79 259                   | 22 129 123                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>24 148 982</b>          | <b>0</b>  | <b>-79 259</b>            | <b>24 069 723</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 34 054 756                 | 2 659 288   | 79 259                    | 36 793 303                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 659 288                  | -2 659 288  | 1 978 840                 | 1 978 840                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>36 714 044</b>          | <b>0</b>  | <b>2 058 099</b>          | <b>38 772 143</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>60 863 026</b>          | <b>0</b>  | <b>1 978 840</b>          | <b>62 841 866</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 36 714 044        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 978 840         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 723 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 802 259         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>38 772 143</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>38 772 143</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Omsättning  | 2          | 22 201 714                        | 20 962 274                        |
| Övriga intäkter                                   | 3          | 1 688 519                         | 558 658                           |
|   |            | <b>23 890 233</b>                 | <b>21 520 932</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                      | 4          | -1 731 354                        | -1 658 133                        |
| Planerat underhåll                                | 5          | -1 802 259                        | -420 099                          |
| Fastighetsavgift/skatt                            |            | -696 138                          | -667 298                          |
| Driftskostnader                                   | 6          | -13 589 850                       | -12 440 176                       |
| Övriga kostnader                                  | 7          | -1 066 134                        | -992 725                          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -431 058                          | -436 851                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 192 685                        | -2 191 430                        |
|   |            | <b>-21 509 478</b>                | <b>-18 806 712</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>2 380 755</b>                  | <b>2 714 220</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 64 119                            | 75 886                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -466 035                          | -130 818                          |
|   |            | <b>-401 916</b>                   | <b>-54 932</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>1 978 840</b>                  | <b>2 659 288</b>                  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 9          | 56 436 552        | 58 629 237        |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | 10         | 17 580 054        | 2 952 874         |
|  |            | <b>74 016 606</b> | <b>61 582 111</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andelar                                      | 11         | 145 050           | 145 050           |
|  |            | <b>145 050</b>    | <b>145 050</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>74 161 656</b> | <b>61 727 161</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 245               | -73               |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |            | 4 562 725         | 7 426 357         |
| Övriga fordringar                            | 12         | 253 815           | 272 542           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 1 886 330         | 1 649 551         |
|  |            | <b>6 703 115</b>  | <b>9 348 377</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |            |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                     | 14         | 0                 | 10 000 000        |
|  |            | <b>0</b>          | <b>10 000 000</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>6 703 115</b>  | <b>19 348 377</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>80 864 771</b> | <b>81 075 538</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 940 600         | 1 940 600         |
| Fond för yttre underhåll                     | 15         | 22 129 123        | 22 208 382        |
|  |            | <b>24 069 723</b> | <b>24 148 982</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 36 793 303        | 34 054 756        |
| Årets resultat                               |            | 1 978 840         | 2 659 288         |
|  |            | <b>38 772 143</b> | <b>36 714 044</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>62 841 866</b> | <b>60 863 026</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 17, 18 | 13 296 323        | 13 637 247        |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 381 599         | 3 297 696         |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 89 098            | 63 519            |
| Övriga skulder                               | 19         | 453 223           | 461 147           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 2 802 663         | 2 752 903         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>18 022 906</b> | <b>20 212 512</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>80 864 771</b> | <b>81 075 538</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 1 978 839                         | 2 659 288                         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 2 192 685                         | 2 191 430                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>4 171 524</b>                  | <b>4 850 718</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -218 370                          | -110 418                          |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | -1 848 682                        | 2 330 567                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>2 104 472</b>                  | <b>7 070 867</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Försäljning av immateriella anläggningstillgångar                                 |            | 0                                 | 210 000                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -14 627 181                       | -3 150 697                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-14 627 181</b>                | <b>-2 940 697</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Upptagna/amortering av lån  |            | -340 924                          | -340 924                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-340 924</b>                   | <b>-340 924</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>-12 863 633</b>                | <b>3 789 246</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 17 426 357                        | 13 637 112                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>4 562 724</b>                  | <b>17 426 358</b>                 |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 70 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,91 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 708 429 kr (fg år 13 708 429 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

|                      | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 19 444 752        | 18 697 056        |
| Hysesintäkter        | 1 460 119         | 1 482 604         |
| El, momsreg          | 1 296 843         | 782 614           |
|                      | <b>22 201 714</b> | <b>20 962 274</b> |

**Not 3 Övriga intäkter**

|                              | <b>2023</b>      | <b>2022</b>    |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga intäkter              | 353 558          | 273 047        |
| Ersättning försäkringsskador | 107 458          | 285 611        |
| Erhållna bidrag, elstöd      | 1 227 503        | 0              |
|                              | <b>1 688 519</b> | <b>558 658</b> |

**Not 4 Reparationer**

|   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Löpande underhåll av hissar               | 3 893            | 0                |
| Material i löpande underhåll              | 17 300           | 12 897           |
| Löpande underhåll av bostäder             | 26 300           | 9 010            |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen  | 75 533           | 143 614          |
| Löpande underhåll tvättutrustning         | 210 654          | 122 768          |
| Löpande underhåll av installationer       | 93 116           | 50 266           |
| Löpande underhåll Va/sanitet              | 181 879          | 95 446           |
| Löpande underhåll värme                   | 117 448          | 239 046          |
| Löpande underhåll ventilation             | 64 204           | 71 007           |
| Löpande underhåll el                      | 235 457          | 110 182          |
| Löpande underhåll tele/TV/passagesystem   | 7 558            | 51 760           |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt   | 33 792           | 32 869           |
| Löpande underhåll av markytor             | 71 040           | 149 996          |
| Löpande underhåll av garage och p-platser | 73 026           | 13 951           |
| Försäkringsskador                         | 520 153          | 555 319          |
|   | <b>1 731 354</b> | <b>1 658 133</b> |

**Not 5 Planerat underhåll**

|  | <b>2023</b>      | <b>2022</b>    |
|--|------------------|----------------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0                | 32 622         |
| Periodiskt underhåll tvättutrustning     | 149 349          | 228 738        |
| Periodiskt underhåll va/sanitet          | 25 410           | 41 820         |
| Periodiskt underhåll markytor            | 0                | 37 051         |
| Periodiskt underhåll byggnader utvändigt | 0                | 4 988          |
| Periodiskt underhåll el                  | 98 750           | 18 716         |
| Periodiskt underhåll installationer      | 0                | 56 166         |
| Planerat UH Värme                        | 1 292 500        | 0              |
| Planerat UH av p-platser                 | 236 250          | 0              |
|  | <b>1 802 259</b> | <b>420 099</b> |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                 | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 3 401 354         | 3 439 936         |
| El                              | 2 801 874         | 2 462 848         |
| Uppvärmning                     | 2 847 727         | 2 347 265         |
| Vatten                          | 1 466 058         | 1 203 894         |
| Sophämtning                     | 515 180           | 442 611           |
| Övriga avgifter                 | 1 096 357         | 1 082 322         |
| Tomträttsavgäld                 | 1 461 300         | 1 461 300         |
|                                 | <b>13 589 850</b> | <b>12 440 176</b> |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                     | <b>2023</b>      | <b>2022</b>    |
|---------------------|------------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 381 044          | 347 093        |
| Revisionsarvoden    | 30 125           | 29 300         |
| Övriga kostnader    | 654 965          | 616 332        |
|                     | <b>1 066 134</b> | <b>992 725</b> |

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

|  | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                |                |
| Styrelsearvode   | 205 230        | 200 006        |
| Revisionsarvode  | 41 330         | 39 320         |
| Löner och andra ersättningar   | 96 977         | 107 966        |
|  | <b>343 537</b> | <b>347 292</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                |                |
| Sociala kostnader  | 87 521         | 89 559         |
|  | <b>87 521</b>  | <b>89 559</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>431 058</b> | <b>436 851</b> |

**Not 9 Byggnader**

|   | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 114 747 923        | 114 707 485        |
| Årets investeringar, kameror garage             |                    | 250 438            |
| Avdrag för moms Imd el                          |                    | -210 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>114 747 923</b> | <b>114 747 923</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -56 118 686        | -53 927 256        |
| Årets avskrivningar                             | -2 192 685         | -2 191 430         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-58 311 371</b> | <b>-56 118 686</b> |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>56 436 552</b>  | <b>58 629 237</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 244 147 000        | 244 147 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 80 000 000         | 80 000 000         |
|   | <b>324 147 000</b> | <b>324 147 000</b> |

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 2 952 873         | 52 614            |
| Årets investeringar                | 14 627 181        | 3 150 697         |
|                                    | <b>17 580 054</b> | <b>3 203 311</b>  |
| Omklassificeringar, kameror garage |                   | -250 438          |
|                                    |                   | <b>-250 438</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>    | <b>17 580 054</b> | <b>2 952 873</b>  |

Pågående arbete avser relining och beräknas kosta ungefär 27,5 miljoner. Det beräknas vara klart våren 2024.

**Not 11 Andelar**

| <b>Namn</b>                       | <b>Anskaffn.<br/>värde</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| HSB Malmö                         | 500                        | 500                      |
| Fonus                             | 200                        | 200                      |
| Andel i den ekonomiska föreningen | 144 350                    | 144 350                  |
|                                   | <b>145 050</b>             | <b>145 050</b>           |

**Not 12 Övriga fordringar**

|             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 103 815           | 92 542            |
| Momsfordran | 150 000           | 180 000           |
|             | <b>253 815</b>    | <b>272 542</b>    |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter                              | 0                 | 26 735            |
| Upplupen intäkt el                                  | 529 868           | 311 590           |
| Förutbetalad tomträttsavgäld                        | 730 650           | 730 650           |
| Förutbetalad fastighetsförsäkring                   | 419 323           | 384 046           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 206 489           | 196 530           |
|   | <b>1 886 330</b>  | <b>1 649 551</b>  |

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Fast ränteplacering HSB Malmö                   | 0                 | 10 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>          | <b>10 000 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>10 000 000</b> |

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

|                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 208 383        | 21 139 482        |
| Avsättning              | 1 723 000         | 1 491 000         |
| Ianspråktagande         | -1 802 259        | -422 099          |
|                         | <b>22 129 123</b> | <b>22 208 382</b> |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Ställda säkerheter                      | 40 484 000        | 40 484 000        |
|   | <b>40 484 000</b> | <b>40 484 000</b> |

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

13 296 323 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 340 924 kr.

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.             | 13 296 323        | 13 637 247        |
|   | <b>13 296 323</b> | <b>13 637 247</b> |

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| <b>Långgivare</b> | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>omsättning</b> | <b>Lånebelopp<br/>2023-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2022-12-31</b> |
|-------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nordea Hypotek    | 4,537                  | 2024-09-16                      | 2 999 605                        | 3 069 605                        |
| Nordea Hypotek    | 4,557                  | 2024-10-18                      | 2 865 797                        | 2 936 797                        |
| Nordea Hypotek    | 4,563                  | 2024-10-21                      | 5 277 944                        | 5 408 944                        |
| Nordea Hypotek    | 4,618                  | 2024-11-18                      | 2 152 977                        | 2 221 901                        |
|                   |                        |                                 | <b>13 296 323</b>                | <b>13 637 247</b>                |

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt                  | 2 050             | 4 635             |
| Lagstadgade sociala avgifter           | 1 810             | 4 155             |
| Momsskuld                              | 52 790            | 52 592            |
| Depositioner och förskott-kortfristiga | 23 729            | 12 545            |
| Fond för inre underhåll                | 372 844           | 387 220           |
|  | <b>453 223</b>    | <b>461 147</b>    |



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån     | 93 946            | 38 933            |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 944 170         | 1 816 705         |
| Upplupen värmekostnad           | 334 280           | 380 212           |
| Upplupen elkostnad              | 301 376           | 317 176           |
| Upplupen extern revisor         | 29 000            | 27 000            |
| Övriga upplupna kostnader       | 99 891            | 172 877           |
|                                 | <b>2 802 663</b>  | <b>2 752 903</b>  |

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Malmö den

Kay Wellendorph  
Ordförande

Ronny Petersson

Tina Viking

Katharina Andersson

Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Bodensjö  
av föreningen utsedd revisor

Lena Andersson  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Henriksdal i Malmö, org.nr. 746001-0726

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Henriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2023 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Bodensjö  
Av föreningen vald revisor

Lena Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KAY WELLENDORPH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:27:25



**TINA VIKING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:56:06



**RONNY PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:21:39



**KATHARINA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:19:02



**PER HÖGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:26:26



**LENA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:22:04



**CAROLINE BODENSJÖ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:59:11



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:11:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Henriksdal i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:24:26



**CAROLINE BODENSJÖ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:00:05



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:11:15



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.