



# ÅRSREDOVISNING 2023-24

**HSB brf Järven i Malmö**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö kallas till ordinarie föreningsstämma tisdagen den **3 december 2024 kl. 18.00**.

**Lokal: Eric's restaurang, under Eleda stadions norra läktare**

---

### DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. Föreningsstämmans öppnande
  2. Val av stämмоordförande
  3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
  4. Godkännande av röstlängd
  5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
  6. Godkännande av dagordningen
  7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera dagens protokoll
  8. Val av minst två rösträknare
  9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
  10. Genomgång av styrelsen årsredovisning
  11. Genomgång av revisorernas berättelse
  12. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
  13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
  14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
  15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för
    - a) styrelsens ledamöter
    - b) revisorer
    - c) valberedning
    - d) övriga förtroendevalda som valts av föreningsstämman
  16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
  17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
  18. Presentation av HSB-ledamot
  19. Beslut om antalet revisorer och suppleant
  20. Val av revisor och revisorssuppleant
  21. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
  22. Val av valberedning och sammankallande, en ledamot utses till valberedningens ordförande
  23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representationer i HSB
  24. Andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen
  25. Behandling av inkomna motioner
  26. Övriga ärenden
  27. Föreningsstämmans avslutande
- Efter stämman får medlemmarna tillfälle att ställa frågor till styrelsen.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5171 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Knutstorp 1	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1959
Knutstorp 6	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1959

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
61	p-platser	0
323	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 618
2	lokaler (hyresrätt)	487
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	64
1	lokal(föreningslokal)	118
<b>Totalt 388 objekt</b>		<b>21 287</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 33 st 1 rok, 114 st 2 rok, 147 st 3 rok, 28 st 4 rok, 1 st 6rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Larsen	Ordförande	2023-06-28	
Lennarth Andersson	Ledamot	2016-06-20	2023-10-30
Jonas Nilsson	Ledamot	2022-10-18	2023-12-28
Christina Jahn	Ledamot	2023-10-30	
Kim Hockum	Ledamot	2022-12-08	
Emily Nilsson	Ledamot	2021-12-30	
Josefin Lundahl	Ledamot	2022-12-08	
Linda Lidia Zio	Ledamot	2023-12-24	
Qamar Happoush	Ledamot	2023-06-28	2023-12-28
Victor Asknor	Ledamot	2023-12-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Larsen, Josefin Lundahl och Kim Hockum.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Larsen, Kim Hockum och Josefin Lundahl.

Firman tecknas enligt ovan Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Nada Todorovic och Anna-Lena Tuveson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Gräns (sammankallande) och Håkan Wilhelmsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-07. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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 2024-06-11.

## Underhåll.

Komprimatorerna för restsopor i miljöhusen har skrotats och utymmen har gjorts om för konventionella sopkärl.

Rättstopp har installerats i alla avloppsledningar utanför skyddsrummen. Rättstopp som uppstod i samband med arbete med avloppsrören under 2021 har försvunnit och ytterligare installation av rättstopp är inte aktuellt.

Lock till dragbrunnarna i källaren har stängts igen och brunnar med förstörda vattenlås i de gamla soprummen i källaren Stadiongatan 55 har pluggats. Detta är en svans efter 2021-års arbete med avloppsstammarna.

Nätförråd i källargången Vendelsfridskatan 6B har bytts ut mot gallerförråd.

Vändhjul och linor till lilla hissen Vendelsfridskatan 6B har bytts ut.

Belysningsarmaturer i trappor, källare och vindar byts ut mot led-armaturer allt eftersom de går isönder. Utbytet kommer att accelereras under kommande period då lysrören har slutat att tillverkas och Brf's förråd av lysrör sinar.

### Ekonomi.

4 mkr har amorterats under perioden och totala skulden uppgår nu till 32 mkr.

Ett lån på 4 mkr som skrevs om 2024-06-28 ligger nu med 3 månaders ränta pga prognos med minskande marknadsräntor. Kapitalet är bundet till 2025-06-28.

Skuldsättningen är ca 1700 kr/m<sup>2</sup>. Mindre än 5000 kr/m<sup>2</sup> är bra enligt HSB riktlinjer.

Ett 3 mkr lån amorteras av den 2024-09-25. Därefter uppgår skulden till 29 mkr.

Brf öppnade ett sparkonto hos SBAB utan låsning av kapitalet och med marknadsmässig sparränta. På detta konto sparas medel för att i första hand betala av lån men även som en buffert till transaktionskontor hos HSB som endast har 0,1% inlåningsränta. Styrelsens strategi är att amortera ner lånen så långt möjligt med minimal summa på transaktionskontot och att ta nya lån när större investeringar behöver göras.

2024-09-24 fick Brf tillbaka 294 kkr av de 435 kkr som betalades i moms för solcellsinstallationerna som gjordes 2019. Detta var en subventionering för grön investering.

Styrelsen har valt att begränsa avgiftshöjningen till 3% fr.o.m. 2025-01-01.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning.

Jonas Nilsson och Qamar Happoush förordnande upphörde på stämman 2023-12-07 och Linda Zio och Victor Asknor valdes in som nya styrelseledamöter.

I september 2023 tog Christina Jahn över HSB representatskapet från Lennart Andersson.

### Väsentliga avtal.

Avtalet med Sydsverige Entreprenad AB för trädgårds- och fastighetsskötsel sades upp och Hagtorns Fastighetsservice AB anlätades från 2024-07-01 och löper på 2 år.

Avtalet med HSB gällande Teknisk fastighetsförvaltning sades upp och nytt avtal skrevs med Sydsverige Entreprenad AB 2024-09-20. Avtalet gäller fr.o.m. 2024-11-01 och löper på ett år.

Icke exklusivt service avtal skrevs med Rörmontören Syd AB.

Avtal för 12 m<sup>2</sup> betonggjutning i miljöhus Vendelsfridskatan tecknades med Ekstams Bygg AB.

Avtal för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skrevs med Ventilationsförbättringar i Malmö AB (VFB) för utförande fr.o.m. 2024-09-30.

**De senaste 15 åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2009	Avloppsledningar relinades
2013	Värmecentralerna moderniserades. Dörrautomatic installerades.
2016	Fasader Stadiogatan 55A-E omfogade. Föreningslokalen färdigställdes. Trapphusaggregaten med styrutrustning byttes ut i alla 7 trappuppgångar. Utrymningslarmet vindar och källare moderniserades. Serviceavtal ingicks med Tormax för 72 st. automatiska dörröppnare.
2017	Avtal skrevs med Home Solutions för avläsning av elmätarna till varje lägenhet.
2018	10 årigt "Total Fjärrvärme" avtal skrevs med Eon.
2019	Takbeläggnings Stadiogatan 55 lades om. 3 st. solcellsanläggningar med total nominell effekt på 110 kW installerades på hustaken. Ventilationsaggregaten i dagverksamheten byttes ut och tvätterier installerades.
2020	Lägenheterna försågs med 3-fas elsystem. Miljöhusen försågs med automatisk brandsläckningsutrustning. Ett gym färdigställdes. Total avloppsspölning genomfördes. 3 st. laddningsstolpar för elbilar installerades till parkeringsplats nr. 563 - 568.
2021	Miljöhus, ventilationstrummor och avloppsledningar försågs med rättstopp. Fler avlopp kommer att åtgärdas. Värmeregleringen Stadiogatan 55 moderniserades. Trappbelysningen byts ut kontinuerligt till led-armaturer.
2024	Komprimerande sopcontainrar i miljöhusen byttes ut mot konventionella sopkärl. Installation av rättstopp slutfördes.

**Föreningen uppdaterar underhållsplanen kontinuerligt och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Statusgenomgång och åtgärdande av bristfälliga fasadplåtar. 6-års kontroll av ventilationen till alla lägenheter.
2029/2030	Byte av fasad- och balkongfönster. Byte av vertikala fasadplåtar Vendelsfridsgatan 6 (beroende på resultatet av statusbesiktningen)

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 394.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 394.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	208	0	188	196	221
Skuldsättning, kr/kvm	1 503	1 746	1 964	1 479	1 527
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 552	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	230	217	179	175	162
Årsavgifter, kr/kvm	757	707	705	693	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	805	802	729	722	706
Nettoomsättning, tkr	16 743	17 063	15 522	15 372	15 032
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 806	-12 126	2 073	1 835	2 574
Soliditet, %	35	29	39	43	41

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 003 325	0	0	1 003 325
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 576 133	0	1 444 943	14 021 076
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 579 458</b>	<b>0</b>	<b>1 444 943</b>	<b>15 024 401</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 268 188	-12 125 970	-1 444 943	697 275
Årets resultat, kr	-12 125 970	12 125 970	2 805 663	2 805 663
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 142 218</b>	<b>0</b>	<b>1 360 720</b>	<b>3 502 938</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 721 676</b>	<b>0</b>	<b>2 805 663</b>	<b>18 527 339</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 583 000 kr samt ianspråktagande skett med 138 057 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	2 142 218
Årets resultat, kr	2 805 663
Reservation till underhållsfond, kr	-1 583 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 057
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 502 938</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>3 502 938</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>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 743 464	16 266 361
Övriga intäkter	3	400 957	796 233
		<b>17 144 421</b>	<b>17 062 594</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-824 703	-1 529 412
Planerat underhåll	5	-138 057	-1 441 378
Fastighetsavgift/skatt		-567 610	-554 367
Driftskostnader	6	-8 711 887	-21 535 590
Övriga kostnader	7	-1 385 255	-1 463 400
Personalkostnader	8, 9	-559 989	-565 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 481 311	-1 481 311
		<b>-13 668 812</b>	<b>-28 570 825</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 475 609</b>	<b>-11 508 231</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 240	10 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 186	-628 115
		<b>-669 946</b>	<b>-617 738</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 805 663</b>	<b>-12 125 970</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	45 717 267	47 187 127
Inventarier	11	57 254	68 704
		<b>45 774 521</b>	<b>47 255 831</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 775 021</b>	<b>47 256 331</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 342	0
Avgifts- och hyresfordringar		112	14 495
Avräkningskonto HSB Malmö		3 766 451	5 329 618
Övriga fordringar	13	16 000	26 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 044 254	1 038 867
		<b>4 893 159</b>	<b>6 409 447</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 584 420	550 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 477 579</b>	<b>6 959 447</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 252 600</b>	<b>54 215 778</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 003 325	1 003 325
Fond för yttre underhåll	15	14 021 076	12 576 133
		<b>15 024 401</b>	<b>13 579 458</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		697 275	14 268 188
Årets resultat		2 805 663	-12 125 970
		<b>3 502 938</b>	<b>2 142 218</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 527 339</b>	<b>15 721 676</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	18 000 000	23 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>23 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	14 000 000	12 500 000
Leverantörsskulder		378 078	442 659
Aktuella skatteskulder		28 775	15 532
Övriga skulder	19	14 244	45 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 304 164	1 990 439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 725 261</b>	<b>14 994 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 252 600</b>	<b>54 215 778</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 805 663	-12 125 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 481 311	1 481 311
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 286 974</b>	<b>-10 644 659</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 081 299	-670 224
Förändring av kortfristiga skulder		231 159	489 699
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 436 834</b>	<b>-10 825 184</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	14 376 838
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>14 376 838</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-4 000 000	-4 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 000 000</b>	<b>-4 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 563 166</b>	<b>-948 346</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 329 618	6 277 964
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 766 452</b>	<b>5 329 618</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.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,94 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Lånfristiga skulder

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 370 769 kr (fg år 4 370 769 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	14 954 270	14 579 069
Årsavgifter lokaler, ej moms	93 736	88 468
Hysesintäkter	526 623	635 938
El, IMD	1 168 835	962 886
	<b>16 743 464</b>	<b>16 266 361</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
Övriga intäkter	400 957	211 306
Elstöd	0	584 927
	<b>400 957</b>	<b>796 233</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
Material i löpande underhåll	4 041	0
Löpande UH bostäder	863	49 130
Löpande UH av gemensamma utrymmen	33 826	106 582
Löpande underhåll tvättutrustning	132 223	101 798
Löpande UH av installationer	69 054	33 114
Löpande underhåll Va/sanitet	159 537	39 142
Löpande underhåll av lokaler	8 049	0
Löpande UH, värme	3 388	13 595
Löpande UH, ventilation	50 275	0
Löpande UH el/tele	34 611	133 957
Reparationer av byggnader utvändigt	1 186	3 989
Löpande UH av markytor	60 938	122 234
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	41 092	124 945
Löpande underhåll av hissar	132 449	524 352
Försäkringsärende	93 169	276 574
	<b>824 701</b>	<b>1 529 412</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	25 112
Periodiskt underhåll el	4 994	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	223 056
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	1 193 210
Periodiskt underhåll markytor	133 063	0
	<b>138 057</b>	<b>1 441 378</b>

**Not 6 Driftskostnader**

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2030-01-01

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 280 212	1 168 063
El	1 454 136	1 353 273
Uppvärmning	2 272 154	2 157 661
Vatten och avlopp / VA	1 161 862	979 718
Sophämtning	159 198	207 639
Tomträttsavgälder	1 676 240	1 676 237
Övrigt	708 083	701 407
Kostnad avseende ej utfört reliningarbete*		13 291 591
	<b>8 711 885</b>	<b>21 535 589</b>

\*Kostnaden för denna post innefattar kostnadsfört projektarbete avseende relining som aldrig färdigställdes.

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	336 715	448 023
Revisionsarvoden	33 500	25 500
Övriga externa kostnader	359 630	392 918
Förvaltaravtal	655 410	596 959
	0	
	<b>1 385 255</b>	<b>1 463 400</b>

**Not 8 Medelantalet anställda**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Medelantalet anställda		1

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	342 901	319 500
Revisionsarvode	76 200	85 200
Löner och andra ersättningar	37 316	35 500
	<b>456 417</b>	<b>440 200</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	103 572	125 167
	<b>103 572</b>	<b>125 167</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>559 989</b>	<b>565 367</b>

**Not 10 Byggnader**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	85 312 281	85 312 281
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 312 281</b>	<b>85 312 281</b>
Ingående avskrivningar	-38 125 155	-36 655 295
Årets avskrivningar	-1 469 860	-1 469 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 595 015</b>	<b>-38 125 155</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 717 266</b>	<b>47 187 126</b>
Bokfört värde byggnader	207 674 000	207 674 000
Bokfört värde mark	141 438 000	141 438 000
	<b>349 112 000</b>	<b>349 112 000</b>

**Not 11 Inventarier**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	342 485	342 485
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>342 485</b>	<b>342 485</b>
Ingående avskrivningar	-273 781	-262 330
Årets avskrivningar	-11 451	-11 451
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-285 232</b>	<b>-273 781</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 253</b>	<b>68 704</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skattekonto	16 000	26 467
	<b>16 000</b>	<b>26 467</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 470	4 517
Upplupen intäkt el	310 536	297 957
Förutbetalad försäkring	96 604	88 191
Förutbetalad tomträtt	573 589	572 765
Övriga förutbetalda kostnader	62 055	75 437
	<b>1 044 254</b>	<b>1 038 867</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	12 576 133	11 999 511
Avsättning	1 583 000	2 018 000
Ianspråktagande	-138 057	-1 441 378
	<b>14 021 076</b>	<b>12 576 133</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	55 379 000	55 379 000
	<b>55 379 000</b>	<b>55 379 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek AB	1,03	2025-01-30	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	3,87	2026-04-28	4 500 000	6 500 000
SEB Bolån	0,67	2024-04-28		2 000 000
Swedbank hypotek	3,94	2024-09-25	3 000 000	3 000 000
SEB Bolån	4,2	2025-06-28	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,59	2026-09-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2,87	2025-06-01	3 000 000	3 000 000
Swedbank hypotek	4,30	2027-06-23	6 500 000	6 500 000
			<b>32 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

14 000 000 kronor av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 4 000 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 32 000 000 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	14 000 000	12 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	18 000 000	23 500 000
	<b>32 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2024-08-31	2023-08-31
Källskatt	0	14 855
Arbetsgivaravgifter	0	13 188
Mervärdesskatt	12 863	16 109
Övriga skulder	1 381	1 320
	<b>14 244</b>	<b>45 472</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	116 482	98 655
Övriga upplupna kostnader	821 588	581 835
Förutbetalda hyror och avgifter	1 366 094	1 309 949
	<b>2 304 164</b>	<b>1 990 439</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Jörgen Larsen  
Ordförande

Christina Jahn

Victor Asknor

Emily Nilsson

Kim Hockum

Linda Zio

Josefin Lundahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
Revisor  
BoRevision

Nada Todorovic  
Revisor  
Föreningsvald revisor

Anna-Lena Tuvevson  
Revisor  
Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Malmö, org.nr. 746000-5171

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järven i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 31a augusti 2024 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 revisors sed 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 uppger, 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 Brf Järven i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Tuvevson  
Av föreningen vald revisor

Nada Todorovic  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN LARSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 09:26:07



**EMILY NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 09:28:10



**KIM HOCKUM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 18:25:13



**CHRISTINA JAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 08:00:07



**JOSEFIN LUNDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 09:59:57



**VICTOR ASKNOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 07:05:25



**LINDA LIDIA ZIO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 18:35:06



**ANNA-LENA TUVESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:47:45



**NADA TODOROVIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 20:42:44



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 09:09:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Järven i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA-LENA TUVESSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:46:37



**NADA TODOROVIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 20:36:20



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 09:09:03





# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.