



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Stenmården i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenmården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6062 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Knutstorp 2	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1958
Knutstorp 3	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1958
Knutstorp 4	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1958
Knutstorp 5	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1958

#### Totalt 4 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>
131	garageplatser	0
235	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 633
110	p-platser	0
8	förråd	0
<b>Totalt 484 objekt</b>		<b>17 633</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 40 st 2rok, 81 st 3 rok, 86 st 4 rok, 6 st 6 rok.  
(I föregående årsredovisning har fel bostadsrättsyta angetts, korrekt yta är 17 633kvm).

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kenneth Rosen	Ordförande	2017-10-06	
Helene Nilsson	Ledamot	2024-03-06	
Helene Nilsson	Suppleant	2022-03-10	2024-03-06
Christina Jahn	Ledamot	2017-02-18	
Charlotte Andersen	Ledamot	2016-02-25	
Miklos Reisner	Ledamot	2019-03-11	
Montaser Eneim	Ledamot	2018-03-15	
Kamran Anwar	Ledamot	2018-03-15	2024-03-06
Kushtrim Regjepaj	Ledamot	2022-03-10	
Micael Elfström	Suppleant	2023-03-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Rosén, Kushtrim Regjepaj, Miklos Reisner samt suppleanten Micael Elfström .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Rosen, Miklos Reisner, Montaser Eneim och Kushtrim Regjepaj.

Revisorer har varit: Sten Svenonius och Birger Gossner valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ulf Djurhag (sammankallande) samt Angelica Malmberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-21. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar (varav 1 fullmakt). Estra stämma hölls den 15 november 2023, 1:a beslutet för att anta nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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.

## Tre stora projekt i vår förening:

**Hissar**, utbyte/modernisering, klart till sommaren 2024. I samband med hissarbeten skadades elmatningar till lägenheter och hissar, som då akut behövde åtgärdas. Detta medförde stora extrainsatser i våra trappor, i lgh samt i serviscentralerna. Extrakostnaderna vi fick nu, har vi igen när det blir dags med omdragning till alla lgh, eftersom det vi gjorde nu finns kvar även då.

**Relining**, (rörinfodring) av spillvattenledningar och brunnar, klart hösten 2024

**Värmeprojektet**, utbyte av alla radiatorer och ventiler samt ny injustering av hela värmesystemet, beräknas klart november-december 2024.

Nya stadgar (Normalstadagar 2023 för HSB Bostadsrättsförening) antogs på extrastämma 15/11-2023 samt enhälligt på ordinarie stämma 21/2-2024.

Avtal: Styrelsen har sett över och uppdaterat våra avtal vad gäller förvaltning, fastighetsskötsel, ekonomisk administration (inklusive digitalt styrelsestöd), köhantering till uthyrningsplatser.

U-garaget har fått helt ny port samt elektronikstyrning pga totalhaveri efter påkörning av fordon. Eftersom vi inte ville bygga om större delen av infarten, med fler månaders avstängning av garaget, så valdes alternativet att måttbeställa och tillverka ny port via vår service-entreprenör. Hela den uppkomna situationen krävde även omfattande rondering av Securitas.

Kameraövervakningen i våra miljöhus är sedan juni 2024 direktinkopplat hos oss (istället för som tidigare, externt) i egen dator med utrymme för ytterligare kameror (t.ex. i u-garaget etc).

Lördag 24/8-2024 anordnas brf-dagen klockan 12.30 -16. Grill, quiz, hopp o lek, hoppborg, godis till ungarna, levande musik, tält finns uppsatt. Styrelsen kommer mingla runt bland deltagarna.

### Underhåll

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.

Brandskyddskontroller har gjorts enligt gällande plan. Installation av utrymningslarm, vid brand t ex, har gjorts i alla våra tvättavdelningar.

MLB (Mark, Lek & Beskrining) har jobbat vidare med planteringar och buskage, enligt avtal, samt beskurit våra stora träd utmed lokalgatan vid 49an-51an-53an.

Atlantis Städ & Sanering städar våra trappor och tvättstugor, enligt avtal.

Amentus fortsätter med utbyte av belysningsstolpar samt stolparmaturer. Nya armaturer som installeras/byts ut är uteslutande av LED typ samt på vissa ställen även med rörelsedetektion. Några platser får istället för stolpe, en lägre s.k. Pollare, för att begränsa det starkare ljuset från LED lampor t.ex in i lgh.

Pergolataket har bytts ut mot ett kanalplast-tak, för att stå emot regn och rusk, är tanken.

Nya robustare mål samt helt ny basketkorg till bollplanen, har inhandlats.

Någon takfläkt har fått bytas ut samt reparation av några fläktar har gjorts.

Cykelhuset 4G-H vid Vendelsfridsgratan har fräschats upp samt målats. Samtidigt fick föreningen ett behövligt förråd (gamla soprummet) till förvaring av lite redskap, någon kärra, vattenslangar m.m.

Gamla "sopnedkastrummen" på Vendelsfridsgratan 2 och 4 har omvandlats till barnvagnsförvaring i hopp om att barnfamiljer där får lite lättare boendesituation.

Avtal som rör vårt löpande underhåll mer direkt t.ex. städ, utemiljö/trädgård, energi, maskinservice, teknik m.fl. ses över med



start under hösten 2024.

#### De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt översyn av föreningens olika belysningar. Nya LED tekniken ger betydligt mindre driftskostnader samt noll renoveringskostnader under många år framöver.
- Vår utemiljö ses över vad gäller planteringar och uppfräschning görs över lag. Trädinventering ska utföras av branschkundig under höst/vinter/vår 2024-25 samtidigt som plan för nyplanteringar av lämpliga träd skapas.
- Översyn av skyddsrummen fortsätter.
- Våra tak ska kontrolleras och vid eventuella nödvändiga åtgärder ska utvärdering om solcellsinstallation samtidigt göras.
- Omdragning elmatningar till lgh (s k 3 fas) beräknas enligt uh-plan utföras 2027-28.
- Fönster/fönsterdörrar (eventuellt balkonger samtidigt ?) beräknas enligt uh-plan utföras under 2029-30.

Då vi gör ständiga, nödvändiga och viktiga analyser i uh-planen och tittar på hur vi kan sprida de stora posterna så är tidpunkterna ungefärliga/rörliga och kan komma att ändras framåt eller bakåt.

Översyn och planering utförs alltid tillsammans med HSB Malmös projektledningsgrupper, brf-ekonom, vår förvaltning samt övriga samarbetspartners.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgår till 761 kr/kvm bostadslägenhetsyta (inkl el IMD).

Vi har fått ersättning från medlems försäkring med ca 114 000 kronor för porten i u-garaget.

Vi har sökt och erhållit bidrag från Länsstyrelsen med 1 200 000 kronor för 6 nya hissar.

Under det gångna året har vi delvis finansierat våra projekt med egna medel.

Styrelsen har beslutat om nödvändig höjning av årsavgiften med 5% för våra lägenheter fr o m 1 januari 2025.

**Kommentar till årets negativa resultat:** Vi har under verksamhetsåret installerat ny ledbelysning som kommer att minska föreningens elkostnader. Vi håller på med värmeprojekt som beräknas vara klart slutet av 2024 och vi bedömer att när detta arbete är färdigställt kommer våra uppvärmningskostnader att minska. Vi räknar med lägre framtida räntenivåer när våra lån konverteras, vi höjer årsavgifterna den 1/1-2025 med 5% samt under hösten 2024 har vi höjt elpriset till våra medlemmar för el IMD.

Dessutom har vi bytt ut samtliga hissar vilket kommer att minska våra kostnader avseende serviceavtal och reparationer.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 323 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 320.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	54	77	105	99	150
Skuldsättning, kr/kvm	2 463	2 467	482	482	482
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 463	2 467	482	482	482
Räntekänslighet, %	3	4	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	228	214	191	184	172
Årsavgifter, kr/kvm	761	698	633	612	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	801	768	703	685	674
Nettoomsättning, tkr	13 992	12 884	12 397	12 075	11 879
Resultat efter finansiella poster, tkr	-984	427	729	-286	1 291
Soliditet, %	35	36	72	71	71

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	816 020	0	0	816 020
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 273 733	0	-110 066	15 163 667
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 089 753</b>	<b>0</b>	<b>-110 066</b>	<b>15 979 687</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 833 083	427 084	110 066	10 370 232
Årets resultat, kr	427 084	-427 084	-983 585	-983 585
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 260 167</b>	<b>0</b>	<b>-873 519</b>	<b>9 386 647</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 349 920</b>	<b>0</b>	<b>-983 585</b>	<b>25 366 334</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 664 000 kr samt ianspråktagande skett med 774 066 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	10 260 167
Årets resultat, kr	-983 585
Reservation till underhållsfond, kr	-664 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	774 066
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 386 648</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 386 648</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	13 992 182	12 883 971
Övriga intäkter	3	292 137	653 954
		<b>14 284 319</b>	<b>13 537 925</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 405 790	-1 368 676
Planerat underhåll	5	-774 066	-47 983
Fastighetsavgift/skatt		-403 690	-394 055
Driftskostnader	6	-9 099 909	-8 711 393
Övriga kostnader	7	-808 709	-822 386
Personalkostnader	8	-387 379	-379 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 193 559	-880 688
		<b>-14 073 102</b>	<b>-12 604 462</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 217</b>	<b>933 463</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		821 826	35 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 016 629	-542 149
		<b>-1 194 803</b>	<b>-506 381</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-983 585</b>	<b>427 084</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	9	40 783 353	34 159 872
Pågående nyanläggningar	10	8 225 460	3 130 332
		<b>49 008 813</b>	<b>37 290 204</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 010 313</b>	<b>37 291 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 569	14 115
Avräkningskonto HSB Malmö		989 042	35 340 616
Övriga fordringar	12	6 879	96 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 441 071	793 488
		<b>2 449 561</b>	<b>36 244 261</b>
<i>Kassa och bank</i>	14	20 510 552	22 278
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 960 113</b>	<b>36 266 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 970 426</b>	<b>73 558 243</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		816 020	816 020
Fond för yttre underhåll	15	15 163 667	15 273 733
		<b>15 979 687</b>	<b>16 089 753</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 370 232	9 833 083
Årets resultat		-983 585	427 084
		<b>9 386 647</b>	<b>10 260 167</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 366 334</b>	<b>26 349 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	17 500 000	35 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 500 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	25 924 000	8 500 000
Leverantörsskulder		514 611	1 486 334
Aktuella skatteskulder		36 389	26 754
Övriga skulder		12 842	13 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 616 250	2 182 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 104 092</b>	<b>12 208 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 970 426</b>	<b>73 558 243</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		-983 585	427 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 193 559	880 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>209 974</b>	<b>1 307 772</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-632 875	-55 348
Förändring av kortfristiga skulder		-528 231	1 982 167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-951 132</b>	<b>3 234 591</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 912 167	-10 776 124
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 912 167</b>	<b>-10 776 124</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	35 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-13 863 299</b>	<b>27 458 467</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		35 362 893	7 904 427
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>21 499 594</b>	<b>35 362 894</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 55 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 1,51 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Långfristiga skulder

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	12 894 500	11 824 860
Hysesintäkter bostäder	579 365	583 000
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	518 317	476 111
	<b>13 992 182</b>	<b>12 883 971</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband samt IMD el enligt förbrukning.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Ersättning från försäkringsbolag	167 063	0
Övriga intäkter	125 074	129 823
Elstöd	0	524 131
	<b>292 137</b>	<b>653 954</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023-09-01</b>	<b>2022-09-01</b>
	<b>-2024-08-31</b>	<b>-2023-08-31</b>
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	50 151	13 033
Löpande UH bostäder	23 466	40 660
Löpande UH av gemensamma utrymmen	107 370	108 214
Löpande underhåll tvättutrustning	27 315	109 105
Löpande underhåll av installationer	63 450	122 840
Löpande underhåll Va/sanitet	115 376	65 284
Löpande UH, värme	32 578	172 331
Löpande UH, ventilation	58 715	85 579
Löpande UH el/tele	512 870	236 172
Löpande UH hissar	9 064	87 039
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	16 359	2 630
Löpande underhåll av markytor	168 734	235 013
Reparation av p-platser	0	36 326
Reparation försäkringsärende	220 342	54 450
	<b>1 405 790</b>	<b>1 368 676</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
Planerat uh av gemensamma utrymmen	73 375	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	159 678	0
Periodiskt underhåll el	0	47 983
Planerat uh av markytor	428 013	0
Planerat uh av garage	113 000	0
	<b>774 066</b>	<b>47 983</b>

**Not 6 Driftskostnader**

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

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 474 534	2 305 657
El	1 290 203	1 230 252
Uppvärmning	1 858 663	1 771 117
Vatten och avlopp / VA	872 477	772 048
Sophämtning, avfall, renhållning	264 496	388 804
Tomträttsavgälder	1 411 894	1 410 480
Övrigt	927 643	833 035
Öresjustering	-1	0
	<b>9 099 909</b>	<b>8 711 393</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	292 968	286 289
Revisionsarvoden	25 375	19 750
Medlemsavgift HSB Malmö	97 940	97 940
Övriga kostnader	227 883	309 849
Övriga förvaltningskostnader	150 428	108 558
Öresjustering	14 115	0
	<b>808 709</b>	<b>822 386</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	267 135	257 911
Revisionsarvode	30 100	29 060
Valberedning	15 049	14 531
	<b>312 284</b>	<b>301 502</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	75 095	68 939
	<b>75 095</b>	<b>68 939</b>
Övriga kostnader	0	8 840
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>387 379</b>	<b>379 281</b>

**Not 9 Byggnader**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	68 862 074	60 124 846
Årets investeringar (hissar, komplettering miljöhus )	7 817 039	8 737 228
Utrangering gamla hissar	-1 155 009	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 524 104</b>	<b>68 862 074</b>
Ingående avskrivningar	-34 702 203	-33 821 515
Utrangering gamla hissar	1 155 009	0
Årets avskrivningar	-1 193 559	-880 688
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 740 753</b>	<b>-34 702 203</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 783 351</b>	<b>34 159 871</b>
Taxeringsvärden byggnader	171 064 000	171 064 000
Taxeringsvärden mark	119 000 000	119 000 000
	<b>290 064 000</b>	<b>290 064 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 130 332	1 091 437
Inköp	12 912 167	10 773 864
Överfört till byggnader (hissar, komplettering miljöhus, passersystem)	-7 817 039	-8 734 969
		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 225 460</b>	<b>3 130 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 225 460</b>	<b>3 130 332</b>

Pågående byggnation avser installation av värmeanläggning vilken beräknas kosta 10 milj kr och bedöms färdigställas under december 2024. Infordring av spillvattensystem beräknas kosta 5 milj kr och färdigställas november/december 2024

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	6 879	96 042
	<b>6 879</b>	<b>96 042</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna intäkter el (Individuell Mätning Debitering)	180 000	140 000
Förutbetald tomträttsavgäld	485 481	484 631
Förutbetald fastighetsförsäkring	107 591	95 493
Upplupna ränteintäkter	533 010	9 672
Övriga förutbetalda kostnader	51 363	38 715
Övriga upplupna intäkter	15 340	24 977
Förutbetald kostnad Nomor o Anticimex	68 286	0
	<b>1 441 071</b>	<b>793 488</b>

**Not 14 Kassa, bank**

	2024-08-31	2023-08-31
SBAB	20 510 552	22 278
	<b>20 510 552</b>	<b>22 278</b>

Räntan per augusti månad uppgick till 3,05%.

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	15 273 733	14 197 716
Avsättning	664 000	1 124 000
Ianspråktagande	-774 066	-47 983
	<b>15 163 667</b>	<b>15 273 733</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	44 422 000	44 422 000
	<b>44 422 000</b>	<b>44 422 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank	4,550	2026-06-17	17 500 000	17 500 000
Swedbank	4,740	2025-06-18	17 500 000	17 500 000
Stadshypotek	4,189	2025-07-29	8 424 000	8 500 000
			<b>43 424 000</b>	<b>43 500 000</b>



**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

25 924 000kr 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 76 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 43 041 500 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	25 924 000	8 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	17 500 000	35 000 000
	<b>43 424 000</b>	<b>43 500 000</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknat arvode för revision	23 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 166 325	1 113 954
Upplupna räntekostnader	181 375	275 271
Upplupen el	100 073	94 622
Upplupen värme	81 144	81 824
Upplupen kostnad vatten	76 005	67 402
Upplupen sophämtning	0	17 994
Upplupen kostnad värmeprojektet	883 290	0
Övriga upplupna kostnader	76 268	166 218
Upplupen kostnad hissprojektet	0	344 750
Upplupen kostnad lokalvård	28 770	0
	<b>2 616 250</b>	<b>2 182 035</b>

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Malmö

Kenneth Rosén

Christina Jahn

Charlotte Andersen

Montaser Eneim

Helen Nilsson

Miklos Reisner

Kushtrim Regjepaj

Vår revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Svenonius  
Av föreningen utsedd revisor

Birger Gossner  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenmården i Malmö, org.nr. 746000-6062

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisoremas 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 Stenmården i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Svenonius  
Av föreningen vald revisor

Birger Gossner  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**KENNETH ROSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 15:24:43



**HELENE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 10:47:47



**MONTASER ENEIM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 11:02:31



**CHARLOTTE ANDERSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 19:34:13



**CHRISTINA JAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 10:02:41



**KUSHTRIM REGJEPAJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 12:59:51



**MIKLOS REISNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 15:02:42



**STEN SVENONIUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 08:37:08



**BIRGER GOSSNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 23:06:25



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 15:32:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**STEN SVENONIUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 08:36:12



**BIRGER GOSSNER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 23:07:50



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 15:27:34







## 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.

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.