



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hilda i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Hilda i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **torsdagen den 23 oktober 2025 – kl. 18**

Lokal: Folkets Hus, Olof Palmes plats 1

Kaffe serveras från kl. 17:30

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och övriga förtroendevalda som valts av stämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisorer och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
24. Föreningsstämmans avslutande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hilda i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0163 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Länsarkitekten 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 4	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 5	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 6	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 7	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 8	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsingenjören 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsingenjören 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsingenjören 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970

Totalt 11 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
767	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	59 855
488	garageplatser	0
48	p-platser (gästparkering utomhus)	0
287	p-platser	0

Totalt 1 590 objekt59 855

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 192 st 2 rok, 412 st 3 rok, 160 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dragica Petrovic	Ordförande	2021-08-09
Björn Walter Klefbohm	Ledamot	2016-06-20
Redep Aris	Ledamot	2019-11-11
Adnan Khan	Ledamot	2015-11-28
Valon Prekalla	Ledamot	2023-01-11
Emina Filipovic	Ledamot	2020-11-09
Mirza Dedic	Ledamot	2023-01-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Redep Aris, Adnan Kahn och Mirza Dedic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dragica Petrovic, Valon Prekalla, Emina Filipovic och Mirza Dedic.

Revisorer har varit: Vjollca Osmanioch Mohammed Daabas vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ilyas Popal och Arsim Sadiku (sammankallande) och Ilyas Popal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-24. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 1 företrädde via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-07-01 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.

- Tvättplatserna i Hildas fyra garage stängdes till följd av Vasyds dyra krav på rening av spolvattnet.
- De nya stadgarna kommer att flytta ansvaret för handukstorkarna till lägenhetsinnehavaren.
- Hilda anlitar nya entreprenörer för fastighetsskötsel, lokalvård och skötsel av utemiljön.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kontrollerar Hildas skyddsrum vilket lett till mindre insatser för att göra skyddsrummen redo för en eventuell krissituation.
- Garantibesiktning av stängslet runt Hildas område.
- Sandlådorna på Hildas lekplatser rensade på skräp och kultiverade för att ge ett mjukare underlag.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

HSB brf Hilda är drygt femtio år. Det går inte att med trovärdighet få fram uppgifter om vilka stora renoveringar och investeringar som gjorts före millenieskiftet. Redovisningen begränsar sig därför till de senaste 25 åren. Där även första halvan av 00-talet är begränsat redovisad.

Årtal	Åtgärd
2001	Inglasade balkonger
2006-2007	Installation av passagesystem.
2009-2015	Renovering av samtliga tegelfasader och byte av inneväggar i 111 lägenheter.
2010-2012	stambyte, nya badrum, ny ventilation, nya radiatorer, centralt övervakat brandvarningssystem som täcker allmänna utrymmen, ventilationshus och garage.
2013	Installation av 500 kvadratmeter solceller på åtta av föreningens sexton hus.
2015-2016	Nya hissar monterade i höghusen, totalt 24 hissar.
2017-2016	Alla entrégårdar och lekplatser renoverade. 3 876 700 kronor i stöd från Boverket för renovering av gård 2, 3 och 4 samt för lekplatserna.
2017-2018	Hildas fyra underjordsgarage renoverade – ommålade och utrustade med ny snål belysning.
2018-2019	Upprustning av tvättstugorna i låghusen, totalt 16 tvättstugor.
2018-2019	Installation av nytt energisparande styr- och övervakningssystem för värme och ventilation.
2019-2021	Informationssystemet Vixinity installeras med info-skärmar i varje entré kombinerade med en mobil-app för information och felanmälan.
2020-2022	De gamla matförråden i källarna på höghusen byggdes om till tvättstugor. Renoveringen gjorde att höghusens båda tvättstugor blev välutrustade och fräscha.
2020-2021	Nya entrépartier i föreningens åtta låghus, totalt 32 nya entrépartier.
2021	Lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd våren 2021.
2021	Förbättring av räddningsvägarna inom föreningen för att leva upp till räddningstjänstens krav.
2021-2022	Renovering av "bakgårdarna" mellan höghusen.
2022	Spolning av samtliga avloppsledningar, såväl de horisontella avloppsrören i lägenheterna som de vertikala stamledningarna.
2022-2023	Stängsel byggt runt hela Hildas område.
2024	Arbete för HSB:s nya normalstadgar har påbörjats för att registreras.
2024	Installation av avgasare i värmecentralerna.

Förnyelse

Under åren 2009-2023 har en omfattande och nödvändig renovering genomförts inom föreningen. Starten av förnyelseperioden var besluten om fasadrenovering och stambyte som startade 2009 respektive 2010. Avslutningen på den omfattande renoveringsperioden representeras av att stängslet runt Hildas mark blev klart till första april 2023. Det som kom att kallas "stambytesprojektet" omfattade förutom den tekniska förbättringen även miljöåtgärder. Bland annat FTX-ventilation, energieffektiva undercentraler och slutligen montage av solceller. Att solcellerna monterades först 2013, ett drygt halvår efter att själva stambytet avslutats berodde enbart på att det drog ut på tiden innan brf Hilda fick bygglov för solcellerna.

Ekonomi

Stambytesprojektet och miljöåtgärder i anslutning till det finansierades med banklån samt med bidrag från EU:s Life-fond och statliga Hållbara Städer (numer nedlagt och slukat av Boverket).

Efter stambytesprojektet (2010-2012) har alla investeringar finansierats med egna medel samtidigt som lånebördan amorterats. Det har gjorts möjligt genom intelligent hanterad ekonomi med draghjälp av det tidigare extremt låga ränteläget.

Hilda har de senaste åren haft en god kassa. Föreningen har i slutet av verksamhetsåret 2024/2025 cirka 45 miljoner kronor i kassa och i korta placeringar på räntekonton Trygga placeringar som genererar ränteinkomster och där de ekonomiska medlen kan frigöras med några månaders varsel.

Avgiftshöjning

Under inflationsperioden har så gott som alla kostnader stigit. Alla leverantörer kompenserar sig för att pengarna blivit mindre värda och deras verksamheter dyrare att hålla igång. Hilda har kompenserat sig genom att höja avgifterna med 2 procent första juli 2023 och med lika mycket första juli 2024. Första juli 2025 höjdes avgiften med 1,5 procent. Hilda behöver göra den förstärkningen efter att i många år i rad hållit avgiften oförändrad, vilket i praktiken, med hänsyn till inflationen, inneburit att avgiften sänkts. Höjningarna täcker inte de ökade kostnaderna, återhållsamhet får lov att täcka in resten av kostnadsökningarna.

Framtiden

De senaste årens stora investeringar, bland annat i stängslet, har föreningen betalat med egna medel. Inga nya lån har behövts. De senaste femton årens stora investeringar i att renovera vår femtio år gamla förening fortsätter med byte av fönsterkassetter med start under verksamhetsåret 2025–2026.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av fönsterkassetter.
2025	Byte av pumpar för varmvattencirkulationen (VVC).
2025	Mindre underhåll av brandvarningssystem samt av ställdonen i undercentralerna.
2025-2026	Justering och kontroll av värmen i lägenheterna efter byte av fönsterkassetter.
2026	OVK - obligatorisk ventilationskontroll
2027	Målning av gavlarna på höghusen.
2028	Rensning av markbrunnarna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 973 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 979.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	243	255	284	289	302
Skuldsättning, kr/kvm	4 638	4 657	4 930	4 948	4 966
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 656	4 673	4 947	4 965	4 983
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	256	255	207	204	199
Årsavgifter, kr/kvm	890	881	835	840	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	98	92	94	92
Totala intäkter, kr/kvm	957	956	900	891	905
Nettoomsättning, tkr	56 983	56 497	53 468	53 695	53 717
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 216	5 227	8 099	8 552	8 587
Soliditet, %	12	11	9	7	4

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 465 000	0	0	3 465 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	21 604 068	0	2 154 569	23 758 637
S:a bundet eget kapital, kr	25 069 068	0	2 154 569	27 223 637
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 151 302	5 227 068	-2 154 569	8 223 801
Årets resultat, kr	5 227 068	-5 227 068	4 216 091	4 216 091
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 378 370	0	2 061 522	12 439 892
S:a eget kapital, kr	35 447 438	0	4 216 091	39 663 529

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 081 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 926 431 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	10 378 370
Årets resultat, kr	4 216 091
Reservation till underhållsfond, kr	-5 081 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 926 431
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 439 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 439 892
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	56 982 627	56 497 349
Övriga intäkter	3	549 754	919 255
		57 532 381	57 416 604
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-4 520 959	-4 244 166
Planerat underhåll	5	-2 926 431	-2 656 724
Fastighetsavgift/skatt		-1 452 032	-1 379 840
Driftskostnader	6	-24 040 083	-24 099 503
Tomträttsavgäld		-2 969 542	-3 023 858
Övriga kostnader	7	-2 165 149	-2 213 934
Personalkostnader	8	-2 616 421	-2 606 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 453 604	-7 453 604
		-48 144 221	-47 677 850
Rörelseresultat		9 388 160	9 738 754
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		737 022	583 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 909 091	-5 094 844
		-5 172 069	-4 511 686
Årets resultat		4 216 091	5 227 068

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	280 925 235	288 378 840
Pågående nyanläggningar	10	75 000	1 162 269
		281 000 235	289 541 109
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf långvarigt bruk	11	110 500	110 500
		110 500	110 500
Summa anläggningstillgångar		281 110 735	289 651 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 580	1 775
Avgifts- och hyresfordringar		58 985	65 223
Avräkningskonto HSB Malmö		13 614 393	11 561 777
Övriga fordringar	12	378 515	622 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 965 254	2 933 581
		17 100 727	15 185 314
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		20 000 000	10 000 000
		20 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>		10 619 162	10 275 502
Summa omsättningstillgångar		47 719 889	35 460 816
SUMMA TILLGÅNGAR		328 830 624	325 112 425

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 465 000	3 465 000
Fond för yttre underhåll	14	23 758 637	21 604 068
		27 223 637	25 069 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/Ansamlad förlust		8 223 801	5 151 302
Årets resultat		4 216 091	5 227 068
		12 439 892	10 378 370
Summa eget kapital		39 663 529	35 447 438
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	56 487 000	257 613 780
Summa långfristiga skulder		56 487 000	257 613 780
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	222 226 780	22 074 160
Leverantörsskulder		2 320 923	2 109 237
Aktuella skatteskulder		152 727	164 549
Övriga skulder	18	613 388	627 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 366 277	7 075 700
Summa kortfristiga skulder		232 680 095	32 051 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 830 624	325 112 425

Kassaflödesanalys

Not

**2024-05-01
-2025-04-30****2023-05-01
-2024-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

4 216 091

5 227 068

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7 453 604

7 453 604

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****11 669 695****12 680 672****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

137 203

-728 588

Förändring av kortfristiga skulder

476 269

-139 782

Kassaflöde från den löpande verksamheten**12 283 167****11 812 302****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

1 087 270

-1 162 269

Kassaflöde från investeringsverksamheten**1 087 270****-1 162 269****Finansieringsverksamheten**

Amorteringlån

-974 160

-16 408 069

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-974 160****-16 408 069****Årets kassaflöde****12 396 277****-5 758 036****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

31 837 279

37 595 315

Likvida medel vid årets slut**44 233 556****31 837 279**

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 bolaget 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 resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny 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 2024/2025.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 74 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 1,73 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	49 524 310	48 553 646
Hysesintäkter	3 561 148	3 789 278
Årsavgift bostad el, moms	3 751 693	4 154 425
Övriga intäkter	145 476	0
	56 982 627	56 497 349

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. IMD el debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Övriga intäkter	530 543	684 764
Ersättning försäkringsskador	19 211	234 491
	549 754	919 255

Not 4 Reparationer

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Löpande underhåll av bostäder	21 204	114 265
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	298 721	149 397
Löpande underhåll tvättutrustning	286 038	421 415
Löpande underhåll av VA/sanitet	257 147	164 452
Löpande underhåll värme	55 601	4 800
Löpande underhåll ventilation	462 339	358 310
Löpande underhåll el	281 046	276 286
Löpande underhåll tele/porttelefon	51 811	41 381
Löpande underhåll hissar	688 667	488 082
Löpande underhåll markytor	98 186	270 565
Försäkringsskador	1 866 710	1 807 703
Löpande underhåll garage	20 433	101 969
Löpande underhåll av installationer	38 266	8 714
Löpande underhåll av byggnader utvändigt	94 789	36 826
Öresjustering	1	1
	4 520 959	4 244 166

Not 5 Planerat underhåll

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	531 160
Planerat underhåll värme	1 081 875	0
Planerat underhåll ventilation	442 500	0
Planerat underhåll markytor	124 600	0
Planerat underhåll tvättutrustning	734 526	109 052
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	431 680	1 804 012
Planerat underhåll garage	111 250	212 500
	2 926 431	2 656 724

Not 6 Driftskostnader

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 626 738	5 446 660
El	5 444 055	5 103 172
Uppvärmning	6 129 858	6 204 906
Vatten	3 788 811	4 011 525
Sophämtning	912 813	1 159 324
Övriga avgifter	1 454 150	1 562 851
TV	453 257	380 647
Bredband	230 400	230 418
Öresjustering	1	0
	24 040 083	24 099 503

Not 7 Övriga kostnader

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Förvaltningsarvoden	574 937	547 054
Revisionsarvoden	37 375	32 500
Övriga externa kostnader	794 533	790 916
Konsultarvoden	228 877	364 638
Medlemsavgift HSB	318 720	318 720
Avgifter för juridiska åtgärder	210 707	160 107
Öresjustering		-1
	2 165 149	2 213 934

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Medelantalet anställda		
Män	2	2
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	457 200	446 000
Revisionsarvode	76 200	74 000
Arvode valberedning	76 200	75 000
Löner	1 263 916	1 274 641
Övriga kostnader anställda	5 674	6 826
	1 879 190	1 876 467
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	720 659	718 159
Övriga kostnader	16 571	11 595
	737 230	729 754
Öresjustering	1	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	2 616 421	2 606 221

Not 9 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	418 468 427	418 468 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 468 427	418 468 427
Ingående avskrivningar byggnader	-141 937 251	-134 682 549
Årets avskrivningar	-7 254 702	-7 254 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 191 953	-141 937 251
Ingående värde markanläggning	12 235 441	12 235 441
Utgående ack värde markanläggning	12 235 441	12 235 441
Ingående ackumulerade avskrivningar	-387 777	-188 875
Årets avskrivningar	-198 902	-198 902
Öresjustering	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-586 680	-387 777
Utgående redovisat värde	280 925 235	288 378 840
Taxeringsvärden byggnader	509 800 000	509 800 000
Taxeringsvärden mark	164 000 000	164 000 000
	673 800 000	673 800 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 162 269	0
Årets investeringar	0	1 162 269
Omföring till planerat underhåll	-1 087 269	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	1 162 269
Utgående redovisat värde	75 000	1 162 269

Not 11 Andelar

	2025-04-30	2024-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Egna Brf	110 000	110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 500	110 500
Utgående redovisat värde	110 500	110 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-04-30	2024-04-30
Skattekonto	2 686	2 312
Övriga fordringar	342 668	620 646
Skattefordringar	33 161	0
378 515	622 958	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna ränteintäkter	57 737	74 695
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 907 517	2 858 887
Öresutjämning	0	-1
	2 965 254	2 933 581

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2025-04-30	2024-04-30
IB	21 604 068	19 238 793
Avsättning	5 081 000	5 022 000
Ianspråktagande	-2 926 431	-2 656 725
	23 758 637	21 604 068

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	324 380 700	324 380 700
	324 380 700	324 380 700

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
Stadshypotek	2,48	2027-03-30	35 386 999	35 386 999
Stadshypotek	0,82	2025-10-30	16 389 500	16 739 500
Stadshypotek	1,50	2026-03-01	8 515 739	8 515 739
Stadshypotek	1,41	2026-03-01	8 515 739	8 515 739
Stadshypotek	3,58	2026-03-30	50 000 000	50 000 000
Stadshypotek	0,78	2026-01-30	9 652 500	9 762 500
Stadshypotek	0,78	2025-12-28	7 428 302	7 592 462
Stadshypotek	0,82	2025-09-30	90 625 000	90 975 000
Stadshypotek	3,58	2026-03-28	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,99	2025-03-30	0	21 100 000
Stadshypotek	3,58	2026-03-30	21 100 000	21 000 000
Stadshypotek	2,91	2027-03-30	21 100 000	0
			278 713 779	279 587 939

Not 17 Långfristiga skulder

222 226 780 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 det kommande året för den totala skulden är 974 160 kr.

Beräknad skuld om 5 år 273 842 979.

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	222 226 780	22 074 160
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	56 487 000	257 613 780
	278 713 780	279 687 940

Not 18 Övriga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Personalens källskatt	37 614	35 736
Lagstadgade sociala avgifter	42 231	40 342
Moms	62 120	47 259
Medlemmarnas inre fond	471 422	501 583
Övriga skulder	0	2 640
Öresjustering	0	1
	613 387	627 561

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	453 655	404 235
Förutbetalda hyror och avgifter	4 519 756	4 458 332
Upplupen el	432 302	520 131
Upplupen värme	361 136	375 707
Upplupna arvoden	634 031	488 806
Upplupna semesterlöner	214 654	206 550
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	266 057	217 881
Beräknat arvode för revision	35 000	33 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 204	73 666
Upplupet vatten	325 484	296 893
Öresjustering	-1	-1
	7 366 278	7 075 700

Malmö

Dragica Petrovic

Redep Aris

Björn Klefbom

Mirza Dedic

Adnan Khan

Emina Filipovic

Valon Prekalla

Vår revisionsberättelse har lämnats

Vjollca Osmani
Av föreningen vald revisor

Mohammed Daabas
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hilda i Malmö, org.nr. 746001-0163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilda i Malmö för räkenskapsåret 20240501-20250430.

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 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hilda i Malmö för räkenskapsåret 20240501-20250430 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammed Daabas
Av föreningen vald revisor

Vjollca Osmani
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

DRAGICA PETROVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-27 kl. 15:52:07



BJÖRN WALTER KLEFBOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-24 kl. 20:51:50



VALON PREKALLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-27 kl. 13:54:15



REDEP ARIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-30 kl. 08:29:10



ADNAN KHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-30 kl. 12:24:24



MIRZA DEDIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-30 kl. 12:24:03



EMINA FILIPOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 14:59:45



VJOLLCA OSMANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-30 kl. 21:50:45



MOHAMMED DAABAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-30 kl. 15:31:42



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-07-03 kl. 12:35:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

VJOLLCA OSMANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-02 kl. 12:59:47



MOHAMMED DAABAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-02 kl. 12:53:06



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-07-03 kl. 12:35:37





Information från valberedningen

Till den kommande årsstämman är Adnan, Mirza och Redep till omval.

Valberedningen har valt att nominera Adnan, Mirza och Redep till en ny mandatperiod.

Adnan Khan

På sitt tionde år i styrelsen har Adnan fått olika uppdrag att lyfta Hilda. Adnan har med stort engagemang och kompetens mottagit dessa uppdrag och valberedningen ser gärna att han fortsätter att tillföra stor nytta till Brf Hilda.

Mirza Dedic

Är inne på sitt fjärde år i styrelsen och har visat stort engagemang och vilja att bidra till styrelsearbetet. Mirza är en tillgång för styrelsen och vi i valberedningen vill härmed nominera honom till ett nytt mandat i styrelsen.

Redep Aris

Redep är nominerad till omval i styrelsen. Redep är en tillgång för Hilda. Valberedningen har tillfrågat huruvida han vill fortsätta med uppdraget inom styrelsen. Redep vill gärna fortsätta i styrelsen och vi på valberedningen ser fram emot Redeps engagemang i styrelsen.

Revisorer

Mohammed Daabas och **Vjollca Osmani** har varit brf Hildas revisorer i ett respektive två år, detta har gjort att båda två har engagerat sig och fått bra koll på Hildas utgifter och intäkter. De är nöjda med styrelsens arbete hittills. Mohammed och Vjollca har nominerats av våra medlemmar och valberedningen har tillfrågat huruvida de vill fortsätta med uppdraget som revisorer. Båda har tackat JA till ett fortsatt uppdrag som revisorer för brf Hilda. Valberedningen ser gärna att Mohammed och Vjollca fortsätter vara brf Hildas revisorer.

Nominerade och styrelsen

Valberedningen har fått bekräftat att denna styrelse som vi har nu är väldigt engagerade och jobbar mycket bra tillsammans. Valberedningen är väldigt nöjda med styrelsens engagemang, vi ser fram emot ännu fler positiva och givande resultat för brf Hilda. Valberedningen ser potential med styrelsens stora engagemang och positiva resultat som kommer att gynna föreningen och medlemmarna.

Lite om Valberedningens arbete

Valberedningen har haft två förberedande möten. Ett intervjumöte med varje styrelsemedlem, sex intervjuer totalt. Valberedningen har endast fått tre nomineringar, **Linda Grönlund**, **Shabaz Nasirzai** och **Oscar Lion** till styrelsen. Av dessa tre har Linda och Oscar varit på intervjumöte med valberedningen. Shabaz har inte kunnat komma på intervjumöte med valberedningen eftersom han var på semester. Valberedningen tackar de nominerade för visat intresse att bidra med sina olika erfarenheter inom styrelsen.

Valberedningen

Valberedningen nominerar **Arsim Sadiku**, sammankallande valberedningen och **Ilyas Popai**, valberedningen till omval.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

