



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Idogheten i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Idogheten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0486 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-28.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Idogheten 3	Malmö Kommun	10 år	2034-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 m ²
83	garageplatser ca 12,5 kvm/plats	1 038
21	förråd	0
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 336
Totalt 231 objekt		9 374

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 58 st 2 rok, 59 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Klaus Silfver	Ordförande	2023-01-09	2025-02-18
Klaus Silfver	Ledamot	2018-12-04	
Camilla Jönsson	Ordförande	2025-02-18	
Camilla Jönsson	Ledamot	2021-12-17	
Peter Robert Lundgren	Ledamot	2020-03-19	2024-10-03
Marie Bjurén	Ledamot	2021-02-07	
Jeanette Irene Nilsson	Ledamot	2024-03-04	2025-02-18
Linnea Larsson	Ledamot	2025-02-18	
Ali Alabdallah	Ledamot	2023-01-09	2025-02-18
Mimoza Gashi	Ledamot	2024-12-03	
Pial Rahman	Ledamot	2025-02-18	
Pial Rahman	Suppleant	2024-03-04	2025-02-18
Thomas David Jones	Suppleant	2025-02-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Klaus Silfver. Maria Bjuren och Camilla Jönsson för omval.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Klaus Silfver, Jeanette Irene Nilsson, Linnea Larsson, Ali Alabdallah, Camilla Jönsson och Pial Rahman.

Revisorer har varit: Amanda Fredriksson, Nora Kryeziu med Ulf Sandquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Agnes Berg (sammankallande), Åsa Ersborg och Carlos Pelayo Ramos Sanchez valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-30. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%. En årsavgiftshöjning på 6 % är inplanerad fr.o.m. 2026-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-06.

Antal styrelsemöten: 11

Antal arbetsmöten: 4

Antal byggmöten: 13 byggmöten, 3 besiktningar samt ett slutmöte.

Planerat underhåll under året har kostat: 86 772 kr
Löpande reparationer har uppgått till: 483 404 kr

VVC arbetet har utförts med några mindre hinder på vägen men har i det stora hela fungerat bra. Vid tidpunkten för när förvaltningsberättelsen skickades in har VVC projektet ej avslutats och en sammanfattning kommer att ges under stämman.

Styr- och reglercentral har bytts ut då vår dåvarande slutade uppdateras av tillverkaren. Den nya underlättar för HSB att övervaka vårt värmesystem och ser till att vi kan hålla nere driftkostnaderna.

Avarn

Utfört batteribyten och ett centralbyte på brandlarmsändare.

Vi har även ingått i ett Kontroll och Underhållsavtal gällande våra brandlarmsutrustning.

Avarn har lagat och bytt ut delar på passersystem som drabbats av skadegörelse under året. Styrelsen har även tagit in offert från Avarn gällande kameraövervakning i garaget och soprummet samt ingått i avtal med Aimo parkering för att få bukt med otrygghet och skadegörelse.

Spolning

Styrelsen har tagit in offerter från flera företag och ska vid tidpunkten för när förvaltarberättelsen skrev besluta om underhållsspolning. Styrelsen planerar även för att utföra filmning och underhållsspolning i dagvattenledningarna, som en del i att utreda vad fuktskadan i källaren i låghuset beror på. Tillsammans med dessa åtgärder planeras även en rensning av häng- och stuprännor.

Markskötsel

Några av styrelsemedlemmarna har haft möten med chefen från HSB markskötsel för att bland annat se över avtalet samt ta in offerter på bland annat beskärning och plantering av buskar och kantbeskärning på gräsmattan. Gräsmattan har även grävts upp och fått ny armering på en plats för att få bukt med stora kaninhål.

Rättfällor har kollats igenom regelbundet av Rentokill och vi har även utökat med 2 nya rättfällor, en på gården och en i garaget.

Byte av armatur till led

Förvaltningen har hjälpt oss att ta in entreprenörer för att se över gamla armaturer i fastigheten och byta dessa till LED.

Låneförvaltning

Styrelsen har ingått i ett avtal med HSB om Låneförvaltning komplett. Avtalet innebär i korthet att HSB finansstöd hjälper oss bevaka våra befintliga lån, bistår med upphandling av nya lån, genomför analyser och tillhandahåller en specialist som vi kan vända oss till för frågor och rådgivning.

Styrelsen ska börja medverka vid tillsyn av lägenhetsförsäljning igen.

Förvaltningen har sett över potentiellt otillåtna andrahandsuthyrningar.

Styrelsen fortsätter se över samtliga avtal med HSB.

Framtida utveckling och planering

Lekplatsen är under fortsatt diskussion och styrelsen planerar att påbörja någon slags projektering i vår, där vi främst börjar med att eventuellt ta in en konstruktör se över hållfastheten på garagetaket för att därefter ta in en entreprenör för att göra i ordning området där lekplatsen är. Inga beslut är tagna i frågan för närvarande och styrelsen välkomnar synpunkter och förslag från medlemmar.

Målning och golvslipning av gemensamma utrymmen

Styrelsen fortsätter följa underhållsplanen. Efter det stora VVC arbetet är det nu aktuellt att fräscha upp våra gemensamma utrymmen.

Renovering av hissar

Nästa år är det dags för oss att se över hissarna. Då fastigheten är över 50 år gammal har vi på senare år haft lite problem med några hissar. Över lag är styrelsen nöjda med Hiss i Skåne som har kunnat rycka ut på jour och laga hissarna utan större fördröjning. Vi hoppas att det ska räcka med att totalrenovera dessa istället för att byta ut dem helt, då vi fått information om att hissarna vi har är av väldigt bra kvalitet. Det börjar även bli dags att byta ut garageporten samtidigt.

Besiktning av fasader och tak inför planerat underhåll

I underhållsplanen har vi en hel del tunga poster under 2029/2030. Vi kommer att behöva foga om alla fasader, se över balkongplattor, fönster, takpannor och ventiler.

Styrelsen kommer därför att nästa år börja arbeta med att kontakta sakkunniga i dessa frågor för att börja göra mer noggrann besiktning på tak och fasad. Redan nu har vi tagit in en murar firma som ska kika närmare på fasaden samtidigt som de åtgärdar en större spricka på gaveln vid nr 26.

Ekonomi och årsavgifter

De kommande åren kommer att fortsätta präglas av stora planerade underhållsåtgärder och ökade energikostnader. Styrelsen har tidigare år jobbat hårt för att föreningen ska slippa föreslagna avgiftshöjningar på 10% från vår HSB ekonom. Detta året har styrelsen i samråd med vår ekonom beslutat att höja avgiften med 6% i januari 2026 samt att vi inte kommer att avsätta något till underhållsfonden för närvarande då saldot uppgår till ca 6 miljoner kronor vilket beräknas vara mer än tillräckligt för våra löpande underhåll.

Styrelsens slutord:

Styrelseuppdraget är emellanåt väldigt krävande men också väldigt givande. Ledamöterna har under året jobbat hårt för att genomföra en arbetsfördelning och nya rutiner för att underlätta arbetet för styrelsen, förvaltningen och medlemmarna men även för när nya ledamöter tar över i styrelsen. Avtal har gått igenom, styrelsekontoret har rensats och sorterats, mycket har diskuterats under året. Vår tidigare förvaltare till stjärna, Sara Boström lämnade HSB under våren 2025 och vår nya förvaltare Oskar har haft mycket att sätta sig in i men i det stora hela har övergången fungerat bra.

Årtal	Åtgärd
2017	Kollektivt bredbands avtal med Bahnhof. Radonmätning utfördes, resultat 20 Bq/m ³ , jmf. med gränsvärde 200 Bq/m ³ Utbyte av tvättmaskiner och upprustning av tvättstugor.
2018	Fortsatt utbyte av tvättmaskiner och upprustning av tvättstugor.
2019	Underhåll av utomhusmöbler och staket. Nya löpband i gymmet. Fortsatt utbyte av tvättutrustning.
2020	Underhållsspolning och filmning av avloppsstammar.
2021	Renovering av utemöbler, ny sand i lekplatsen.
2022	Anlitat HSB för projektledning av VVC renovering. Laddboxar från Elfast. OVK från SIMAB. Avtal med Ocab vid vattenskador.
2023	Skyddsrumrenovering.

Årtal	Åtgärd
2024	Påbörja renovering av tappvatten och VVC ledningar. Inventering av balkongernas status. Byte av gungor och rutchkana.
2025	Ev. fortsättning av tappvatten och VVC.
2026	Byte av hissar. Byte av lysrörsarmaturer.
2027	Omkakling av tvättstugor.
2028	Energideklaration, OVK, byte av brandvarnare, rensning av avloppsledning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	100	115	185	189	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 611	1 270	1 298	1 325	1 351
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 937	1 270	1 298	1 325	1 351
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	272	305	284	245	224
Årsavgifter, kr/kvm	822	781	749	737	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	90	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	783	841	832	780	761
Nettoomsättning, tkr	7 318	6 946	6 883	6 435	6 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	497	218	913	878	991
Soliditet, %	36	53	54	52	50

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. Garageytan har ingått i beräkningen av sparande för räkenskapsåret 2024/2025. Tidigare år ingick garageytan inte i beräkningen.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, lokalyta och garageyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Garageytan har ingått i beräkningen av

skuldsättning för räkenskapsåret 2024/2025. Tidigare år ingick garageytan inte, vilket kan påverka jämförelser av nyckeltalet över tid.

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. I beräkningen ingår IMD-el och avgift för bredband.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	666 400	0	0	666 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 112 138	0	-86 722	6 025 416
S:a bundet eget kapital, kr	6 778 538	0	-86 722	6 691 816
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 428 486	218 184	86 722	7 733 392
Årets resultat, kr	218 184	-218 184	497 192	497 192
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 646 670	0	583 914	8 230 584
S:a eget kapital, kr	14 425 208	0	497 192	14 922 400

Under året har ingen avsättning till underhållsfonden gjorts, då föreningens yttre fond anses ha en tillräcklig behållning. Dessutom har ett ianspråktagande om 86 722 kronor skett under året.

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	7 646 670
Årets resultat, kr	497 192
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 722
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 230 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 230 584

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

RESULTATRÄKNING

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 317 796	7 001 285
Övriga intäkter	Not 3	21 800	12 166
Summa Rörelseintäkter		7 339 596	7 013 451

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 575 426	-5 673 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 621	-221 784
Arvode	Not 6	-224 726	-211 586
Avskrivningar		-354 425	-375 315
Summa Rörelsekostnader		-6 340 198	-6 481 935

Rörelseresultat

999 398

531 516

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 593	107 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 799	-421 303
Summa Finansiella poster		-502 206	-313 332

Resultat efter finansiella poster

497 192

218 184

Resultat före skatt

497 192

218 184

Årets resultat

497 192

218 184

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	14 418 907	14 773 332
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	15 944 263	2 298 820
Summa Materiella anläggningstillgångar		30 363 171	17 072 152

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

30 363 671 **17 072 652**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 157	8 228
Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto	Not 10	8 681 707	6 588 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	474 399	447 965
Summa Kortfristiga fordringar		9 187 263	7 045 050

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 800 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 800 000	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar

10 987 263 **10 045 050**

Summa Tillgångar

41 350 933 **27 117 702**

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		666 400	666 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 025 416	6 112 138
Summa Bundet eget kapital		6 691 816	6 778 538

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 733 392	7 428 486
Årets resultat		497 192	218 184
Summa Fritt eget kapital		8 230 584	7 646 670

Summa Eget kapital

14 922 399 **14 425 208**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 477 133	10 587 877
Leverantörsskulder		729 915	179 323
Skatteskulder		33 382	21 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 170	2 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 186 934	1 901 421
Summa Kortfristiga skulder		26 428 534	12 692 494

Summa Skulder

26 428 534 **12 692 494**

Summa Eget kapital och skulder

41 350 933 **27 117 702**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 999 398 531 516

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 354 425 375 315

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **354 425 375 315**

Erhållen ränta 111 876 97 675

Erlagd ränta -598 015 -373 744

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

867 684 630 762

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -59 476 -129 055

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -161 463 678 142

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-220 940 549 087**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

646 744 1 179 849

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -13 645 444 -2 046 382

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-13 645 444 -2 046 382**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 19 564 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -5 674 744 -228 240

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **13 889 256 -228 240**

Årets kassaflöde **890 556 -1 094 774**

Likvida medel vid årets början **9 312 874 10 407 647**

Likvida medel vid årets slut **10 203 430 9 312 874**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 169 391 kr (föregående år 8 169 391 kr).

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgift bostäder	6 555 008	6 202 859
	Årsavgift IMD-el	209 030	221 992
	Årsavgift TV/bredband	83 820	83 820
	Hyror lokaler	30 600	29 250
	Hyror garage och parkeringsplatser	418 100	418 800
	El garage p-platser	2 873	0
	Hyror förråd	32 880	33 425
	Överlåtelse och pant-avgifter, gym m.m.	46 935	55 704
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 379 246	7 045 850
	Avgiftsbortfall	0	-90
	Hyresbortfall	-61 450	-44 475
	<i>Summa</i>	-61 450	-44 565
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 317 796	7 001 285

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. IMD-el debiteras separat efter förbrukning. Bredbandsavgiften aviseras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	11 028	0
	Övriga sekundära intäkter	10 772	12 166
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	21 800	12 166

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-519 241	-504 221
	Snö och halk-bekämpning	-37 640	-63 002
	Reparationer	-483 961	-422 103
	Planerat underhåll	-86 772	-368 005
	Försäringsskador	-14 486	-61 301
	EI	-662 310	-634 720
	Uppvärmning	-1 375 049	-1 346 126
	Vatten	-510 167	-562 210
	Sophämtning	-79 160	-87 866
	Fastighetsförsäkring	-152 353	-144 218
	Kabel-TV och bredband	-152 986	-150 995
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-237 468	-221 140
	Förvaltningsavtalskostnader	-500 103	-464 564
	Tomträttsavgäld	-708 474	-616 789
	Övriga driftkostnader	-55 255	-25 990
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 575 426	-5 673 250

Tomträttsavgälden gäller från 2024-01-01 till 2034-01-01.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-50 535	-59 971
	Extern revision	-15 450	-13 725
	Konsultkostnader	-9 812	-13 125
	Medlemsavgifter	-53 120	-53 120
	Föreningsverksamhet	-8 562	-10 489
	Övriga förvaltningskostnader	-48 142	-71 354
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-185 621	-221 784

Not 6	Arvode	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Arvode</i>		
	Arvode styrelse	-130 000	-120 000
	Revisionsarvode	-32 000	-32 000
	Övriga arvoden	-9 000	-9 000
	Sociala avgifter	-53 726	-50 586
	<i>Summa Arvode</i>	-224 726	-211 586

Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 757 493	31 757 493
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	31 757 493	31 757 493
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 984 161	-16 608 845
	Årets avskrivningar	-354 425	-375 315
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 338 586	-16 984 161
	Byggnader	14 418 907	14 773 332
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 852 000	1 413 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	128 852 000	114 413 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 453 000	15 231 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	29 453 000	15 231 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 298 820	252 437
	Årets inköp- Tappvatten och VVS	13 645 444	2 046 382
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	15 944 263	2 298 820
	Renovering av tappvattenledningar och VVS förväntas vara klart 2025. Förväntad kostnad ca. 18 100 000 kr		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 403 430	6 312 874
	Skattekonto	278 277	275 983
	Summa Avräkningskonto hos HSB Malmö samt skattekonto	8 681 707	6 588 857

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	23 797	32 080
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450 602	415 885
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	474 399	447 965

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	6 025 416	6 112 138
Summa Fond för yttre underhåll	6 025 416	6 112 138

Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2025-09-30	5 108 773	40 000
Nordea Hypotek AB	2,72%	2026-01-30	19 368 360	391 280
			24 477 133	431 280

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	24 477 133
Kortfristig del	24 477 133
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	431 280
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 725 120
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Föreningens fastighetslån om 24 477 133 kr har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som en kortfristig skuld. Finansieringen är dock av långfristig karaktär, och lånen omsätts vid förfall. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 22 320 733 kr.

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	1 170	1 100
Övriga kortfristiga skulder	0	910
Summa Övriga skulder	1 170	2 010

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	581 397	562 853
	Upplupen el, vatten, värme, sophämtning	156 095	168 308
	Upplupna räntekostnader	69 682	61 898
	Övriga upplupna kostnader	379 760	1 108 362
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 186 934	1 901 421

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 4 november 2025.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Camilla Jönsson
Ordförande

Pial Rahman

Mimoza Gashi

Klaus Silfver

Maria Bjurén

Linnea Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Amanda Fredriksson
Av föreningen vald revisor

Nora Kryeziu
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idogheten i Malmö, org.nr. 746001-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Idogheten i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amanda Fredriksson
Av föreningen vald revisor

Nora Kryeziu
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Camilla Jönsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 12:22:55



Pial Rahman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 18:32:55



Mimoza Gashi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 17:22:27



Klaus Silfver

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 16:43:59



Marie Bjurén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 18:53:18



Linnea Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 17:58:08



Amanda Fredriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 19:40:07



Nora Kryeziu

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 19:24:45



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 09:42:58



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Amanda Fredriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 19:44:42



Nora Kryeziu

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 19:25:41



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 09:41:54



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.

