ÅRSREDOVISNING 2024-25

HSB brf Vidar i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vidar i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdag den 10 februari 2026 kl 19.00 på fastighetskontoret, Idaborgsgatan 57 C första våningen, lgh 101.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande (Anders Söderberg)
2. val av stämmoordförande (förslag Isabel Enström)
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare (förslag Cecilia Welander)
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämmoordföranden 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 eller förlust 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 de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er 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. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, se separat anslag
25. föreningsstämmans avslutande

Deltagande på årsstämman kan anmälas via e-post till styrelsen@brfvidar.se eller via brev till fastighetskontorets postbox på Idaborgsgatan 57 C helst senast den 8 februari 2025. Ange namn, antal deltagare, lägenhetsnummer 1-169 (ej det fyrsiffriga) och eventuella kostpreferenser.

Välkomna!

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vidar i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5080 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 10	1939-06-30	1949
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	118
166	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 481
Totalt 169 objekt		**6 599**

Föreningens lägenheter fördelas på: 91 st 1 rok, 70 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Söderberg	Ordförande	2019-06-17	
Roger Evertsson	Ledamot	2022-03-09	
Lisa Elin Renntun	Ledamot	2021-06-02	
Adam Ingvarsson	Ledamot	2023-03-16	2025-03-25
Erik Harutunian	Ledamot	2024-02-23	
Clara Dahlgren	Ledamot	2025-03-25	
Clara Dahlgren	Suppleant	2024-02-23	2025-03-25
Linn Wöhl	Ledamot	2024-02-23	
Miriama Christensen	Suppleant	2024-02-23	
Carina Eklund	Suppleant	2025-03-25	
Nina Sefatnia	Suppleant	2025-03-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Söderberg, Roger Evertsson, Linn Wöhl samt suppleanter Miriama Christensen, Carina Eklund och Nina Sefatnia.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Evertsson, Anders Söderberg, Clara Dahlgren och Linn Wöhl.

Revisorer har varit: Eva Ekelin och Andrea Belusic Brezac valda av föreningen, samt revisor från Borevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Eva Kratzer (sammankallande) och Jörgen Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige: Roger Evertsson (ledamot), Clara Dahlgren (ersättare) och Linn Wöhl (deltog).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-10-01 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Byte av samtliga fönster
1993	Byte av stammar för kall- och varmvatten samt varmvattencirkulation
1994	Byte el-system
2000	Omläggning av tak, renovering av balkonger, omputsning och målning av fasader, reparation av ventilationskanaler i kök och badrum (rostfria insatsrör har monterats i samtliga ventilationskanaler till kök och badrum).
2001	Upprustning av trädgård och markytor, installation av fastighetsnät
2003	Byte avloppsstammar, byte av ledningar för kall- och varmvatten inklusive varmvattencirkulation samt byte av ventiler, totalrenovering av badrum i samtliga lägenheter.
2006	Byte av radiatorventiler och termostater, installation av system för individuell mätning och debitering för värme- och varmvattenförbrukning.
2007	Ombyggnad av sophantering från sopnedkast till miljöstation.
2010	Ombyggnad av cykelgarage.
2011	Renovering av samtliga tvättstugor inklusive nya maskiner, automatisk tvättmedelsdosering och elektroniskt bokningssystem.
2015	Spolning av samtliga stammar i fastigheten och byte av stigarledningar för elnätet.
2016	Byte av mätare för individuell värme- och varmvattenförbrukning, byte av takbeläggning på takterrasserna, byte av plåt på skorstenarna, byte av trapphusarmatur och lagning av sprickor i fasaden.
2017	Installation av nytt passérsystem med porttelefon, byte till säkerhetsdörrar med nytt dörrfoder till samtliga lägenheter samt postboxar.
2018	Byte av samtliga hissar, målning av alla trapphus, nya radiatorer och anslagstavlor i trapphusen, nya entrédörrar samt ny utemiljö med en grillplats, fler cykelställ och bänkar.
2020	Byte av undercentral, handrattar på radiatorer och injustering av värme. Genomfört energideklaration för fastigheten. Justerat avrinningen från takterrasser och miljöhus. Smörjt och justerat lägenhetsdörrar, balkongdörrar och fönster. Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK), åtgärdat anmärkningar och fått den godkänd. Infört gemensamt bredband (1000 Mbits/s för 56,25 kr/mån per lägenhet
2021	Relining av bottenplattans avloppsrör och ledningarna ut till gatan. Ny takpapp på och avrinning från cykelgaraget. Målning av gemensamma källarutrymmen.
2022	Installation av rökgasventilation i trapphus.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 096 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för verksamhetsåret 2025/2026 upprättade budgeten visade ett behov av en avgiftshöjning med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2025-10-01. Styrelsen anser att avgifterna ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 629 396 kr. Under året har föreningen amorterat 725 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen både rörliga och bundna lån på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning
Under året har inga förändringar av styrelsens sammansättning skett.

Väsentliga avtal
Under året har serviceavtal tecknats med Sydantenn för porttelefoni, Klottrets fiende för kärltvätt och förnyat avtal med HSB Malmö kring ekonomisk förvaltning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser i nuläget inga risker eller osäkerhetsfaktorer utanför befintlig underhållsplan.

Fastighetsförvaltare (tidigare vicevärd)
Agit Kizilkaya, Nabo (februari 2023 – januari 2026)

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

Årtal	Åtgärd
2026	Införande av gemensamhetsel (i enlighet med stämmobeslut från 24 oktober 2022) och återupptagande av individuell varmvattenmätning, obligatorisk ventilationskontroll och spolning av avloppsrör och stammar.
2027	Tätskikt och genomtagningar i takpapp, skorstens- och balkongplåtar.
2028	Installera solceller på fastighetens tak.
2030	Fasader, fönster och balkonger.

Styrelsens slutord
Även verksamhetsåret 2024/2025 påverkades av prisökningar på tjänster och varor. Föreningens räntekostnader är nu under kontroll. Styrelsen har sett över lånen och samlar samt lägger om dem successivt.

Många medlemmar felanmäler brister i lägenheterna, till exempel säkringar som gått eller stopp i vattenlås, som inte är föreningens ansvar vilket leder till att föreningen tvingas fakturera de boende för ärendena. Detta leder i sin tur till ökade administrativa kostnader för föreningen. Styrelsen uppmanar dock medlemmarna att fortsätta rapportera in brister i fastigheten, men att vara uppmärksamma på vad som är den enskildes ansvar enligt stadgarna.

Klagomålet till Malmö stads miljöförvaltning kring värme och ventilation är avslutat.

Styrelsen har utvärderat den ekonomiska förvaltningen under året och kommit fram till att teckna ett nytt avtal med HSB Malmö.

Föreningen dras fortfarande med höga kostnader för hantering av grovsopor, till exempel möbler, som lämnas i källar- och vindskorridorer samt i miljöhuset. Inga saker får på grund av brand- och utrymningsrisk ställas i gemensamma utrymmen. För att kunna slänga grovsopor tillhandahåller föreningen en container fyra gånger per år.

Slutligen vill styrelsen passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna till föreningen och tacka alla övriga för det gångna verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 223.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	266	222	189	209	235
Skuldsättning, kr/kvm	3 430	3 539	3 639	3 752	4 137
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 448	3 604	3 706	3 820	4 212
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	282	273	262	244	215
Årsavgifter, kr/kvm	1 096	1 011	926	905	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	93	94	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 108	1 068	965	943	914
Nettoomsättning, tkr	7 264	6 842	6 266	6 033	5 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	481	134	-151	-423	-8
Soliditet, %	15	14	13	13	13

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 möte 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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	137 177	0	0	137 177
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 267 204	0	430 677	2 697 881
S:a bundet eget kapital, kr	**2 404 381**	**0**	**430 677**	**2 835 058**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 371 730	133 939	-430 677	1 074 992
Årets resultat, kr	133 939	-133 939	480 746	480 746
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 505 669**	**0**	**50 069**	**1 555 738**
S:a eget kapital, kr	**3 910 050**	**0**	**480 746**	**4 390 796**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 323 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	1 505 669
Årets resultat, kr	480 746
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 323
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 555 738**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 555 738**

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 263 555	6 913 826
Övriga intäkter	Not 3	44 984	132 174
Summa Rörelseintäkter		**7 308 538**	**7 046 000**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 508 707	-4 563 382
Övriga kostnader	Not 5	-214 703	-245 610
Personalkostnader	Not 6	-284 074	-265 794
Avskrivningar av materielle anläggningstillgångar		-1 182 769	-1 182 769
Summa Rörelsekostnader		**-6 190 253**	**-6 257 554**
Rörelseresultat		**1 118 285**	**788 446**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 624	4 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 164	-659 261
Summa Finansiella poster		**-637 540**	**-654 506**
Resultat efter finansiella poster		**480 746**	**133 939**
Resultat före skatt		**480 746**	**133 939**
Årets resultat		**480 746**	**133 939**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	24 773 270	25 956 039
Summa Materiella anläggningstillgångar		**24 773 270**	**25 956 039**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	991	991
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**991**	**991**
Summa Anläggningstillgångar		**24 774 261**	**25 957 030**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 648	12 310
Övriga fordringar	Not 9	3 565 256	2 552 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	190 566	135 195
Summa Kortfristiga fordringar		**3 767 470**	**2 699 879**
Summa Omsättningstillgångar		**3 767 470**	**2 699 879**
Summa Tillgångar		**28 541 732**	**28 656 909**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 177	137 177
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 697 881	2 267 204
Summa Bundet eget kapital		**2 835 058**	**2 404 381**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 074 992	1 371 730
Årets resultat		480 746	133 939
Summa Fritt eget kapital		**1 555 738**	**1 505 669**
Summa Eget kapital		**4 390 796**	**3 910 050**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 075 000	977 893
Summa Långfristiga skulder		**9 075 000**	**977 893**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 554 396	22 376 503
Leverantörsskulder		254 974	189 150
Skatteskulder		42 827	23 152
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	43 871	46 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 179 867	1 134 137
Summa Kortfristiga skulder		**15 075 936**	**23 768 966**
Summa Skulder		**24 150 936**	**24 746 859**
Summa Eget kapital och skulder		**28 541 732**	**28 656 909**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 118 285	788 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 182 769	1 182 769
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 182 769**	**1 182 769**
Erhållen ränta	4 138	4 291
Erlagd ränta	-621 961	-665 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 683 231**	**1 310 325**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-55 814	-121 863
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	108 873	104 622
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**53 059**	**-17 241**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 736 290**	**1 293 084**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-725 000	-662 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-725 000**	**-662 500**
Årets kassaflöde	**1 011 290**	**630 584**
Likvida medel vid årets början	**2 429 539**	**1 798 956**
Likvida medel vid årets slut	**3 440 829**	**2 429 539**

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.

Beskattning
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 taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 475 347 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 783 525	6 436 868
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	110 880	112 056
	Årsavgifter lokaler	299 000	283 722
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	2 016	840
	Hyror bostäder	23 604	23 604
	Hyror lokaler	8 160	13 560
	Hyror övrigt	19 004	20 736
	Övriga intäkter	56 554	71 580
	Summa Bruttoomsättning	**7 302 743**	**6 962 966**
	Hyresbortfall	-39 188	-49 140
	Summa	**-39 188**	**-49 140**
	Summa Nettoomsättning	**7 263 555**	**6 913 826**

I årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga intäkter		
	Försäkringsersättningar	35 000	0
	Övriga intäkter	9 984	132 174
	Summa Övriga intäkter	**44 984**	**132 174**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastigetsskötsel, lokalvård	-762 938	-753 035
	Snö och halk-bekämpning	-17 854	-82 522
	Reparationer	-467 021	-400 631
	Planerat underhåll	-69 323	-228 062
	Försäkringsskador	-5 475	0
	El	-265 617	-251 610
	Uppvärmning	-1 061 521	-1 060 786
	Vatten	-533 661	-492 128
	Sophämtning	-187 675	-223 415
	Fastighetsförsäkring	-147 571	-139 924
	Kabel-TV och bredband	-215 072	-221 273
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-297 510	-264 610
	Förvaltningsavtalskostnader	-445 793	-423 422
	Övriga driftkostnader	-31 675	-21 963
	Summa Driftskostnader	**-4 508 707**	**-4 563 382**

Not 5	Övriga kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 842	-29 000
	Administrationskostnader	-77 563	-57 982
	Extern revision	-21 515	-16 620
	Konsultkostnader	-409	-356
	Medlemsavgifter	-70 135	-70 135
	Föreningsverksamhet	-8 961	-26 530
	Övriga förvaltningskostnader	-13 278	-44 987
	Summa Övriga kostnader	**-214 703**	**-245 610**

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-156 780	-156 230
	Revisionsarvode	-40 300	-27 070
	Övriga arvoden	-24 180	-22 860
	Sociala avgifter	-62 814	-59 634
	Summa Personalkostnader	**-284 074**	**-265 794**

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 927 373	43 927 373
	Ingående anskaffningsvärde mark	153 618	153 618
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**44 080 991**	**44 080 991**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 124 952	-16 942 184
	Årets avskrivningar	-1 182 769	-1 182 769
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-19 307 721**	**-18 124 952**
	Utgående redovisat värde	**24 773 270**	**25 956 039**
	Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 024 000	1 320 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	227 000	241 000
	Summa	**96 251 000**	**84 561 000**
	Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
	Fastighetsinteckning	28 939 000	28 939 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**28 939 000**	**28 939 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	491	491
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**991**	**991**

Not 9	Övriga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 440 829	2 429 539
	Övriga fordringar	124 427	122 835
	Summa Övriga fordringar	**3 565 256**	**2 552 374**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 855	1 369
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 710	133 826
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**190 566**	**135 195**

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	2 697 881	2 267 204
	Summa Fond för yttre underhåll	**2 697 881**	**2 267 204**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-08-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	3,57%	2025-07-21	3 528 000	200 000
Stadshypotek AB	3,4%	2026-07-31	4 274 396	250 000
Stadshypotek AB	2,57%	2025-12-01	8 780 000	0
Stadshypotek AB	2,66%	2026-10-30	3 652 000	200 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,69%	2026-10-28	2 395 000	100 000
			22 629 396	**750 000**

Långfristig del	5 747 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 054 396
Kortfristig del	13 354 396
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	550 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

13 554 396 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för för den totala skulder är 725 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 19 879 396 kr.

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	43 871	45 964
	Övriga kortfristiga skulder	0	60
	Summa Övriga skulder	**43 871**	**46 024**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	583 733	577 100
	Upplupna räntekostnader	83 646	63 443
	Övriga upplupna kostnader	512 488	493 594
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 179 867**	**1 134 137**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 5 januari 2026.
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.

Anders Söderberg

Clara Dahlgren

Lisa Renntun

Erik Harutunian

Linn Wöhl

Roger Evertsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Morgan Nilsson BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrea Belusic Brezac
Av föreningen utsedd revisor

Eva Ekelin
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidar i Malmö, org.nr. 746000-5080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidar 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 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 Vidar 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 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Ekelin
Av föreningen vald revisor

Andrea Belusic Brezac
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Anders Söderberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 08:34:53

Clara Dahlgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 18:41:33

Lisa Elin Renntun
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 11:54:11

Erik Harutunian
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 23:00:56

Linn Wöhl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-07 kl. 09:23:05

Roger Evertsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-06 kl. 12:37:13

Eva Ekelin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-10 kl. 13:38:18

Andrea Belusic Brezac
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 13:24:52

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 15:04:17

Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Eva Ekelin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 07:59:16

Andrea Belusic Brezac
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 13:23:25

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-01-12 kl. 15:03:51

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR