



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Valby i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Valby i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4802 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kronborg 7	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1949

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	p-platser	0
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 272
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	150
Totalt 145 objekt		7 422

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 2 rok och 40 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stina Svensson	Ordförande	2023-12-28	
Claes Ahlneck	Ledamot	2025-02-13	
Hans Hellsten	Ledamot	2022-12-22	
Inga Maria Eriksson	Ledamot	2021-12-13	
Sofie Caroline Wallenman	Ledamot	2016-06-20	
Hanna Kruse	Ledamot	2022-12-22	2025-01-13
Hussein Abdirahman Hussein	Ledamot	2023-12-28	
Markus Johansson	Ledamot	2021-01-18	2025-01-13
Frida Palm	Ledamot	2025-02-13	
Hanna Hansson	Ledamot	2025-02-13	
Erik Isakson	Ledamot	2023-12-28	2025-01-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Hussein Abdirahman och Inga Ericson. Frida Palm väljer att avgå i förtid.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Ahlneck, Stina Svensson, Hussein Abdirahman och Frida Palm.

Revisorer har varit:
Sofie Mogren och Adelou Tope Sunmola valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit:
Till och med 2025-01-13: Lou Kruse och Ingrid Linder
Från och med 2025-01-13: Ingrid Linder (sammankallande) samt Karin Idolor, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-13. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

Extra stämma hölls den 14 maj 2025 av anledning att godkänna eller inte godkänna förändringar i HSBs normalstadgar. (En andra extra stämma hålls vid nästa ordinarie föreningsstämma.)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-02.

Löpande arbete, händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

Utöver arbete med projektering inför samt installation av olika investeringar i föreningens fastighet arbetar styrelsen med uppgifter som krånglande låscylindrar, grannar som inte alltid kommer överens med varandra, mystiskt hög vattenförbrukning, strejkande APTUS-inlogg, främmande människor som vill hänga i våra portar, sjuka medlemmar och

ensamma medlemmar, ibland väldigt arga medlemmar, bråkiga bommar, slapp soptömning, miljöhusdörrar som står öppna, kidnappade vinds- och källarförråd, salta när inte de som ska salta har saltat, känka iväg lämnade och ledsna cyklar och vara sträng mot medlemmar som inte följer föreningens regler.

Vi arbetar också med att betala våra räkningar, skriva på bankpapper, svara på mail, skriva ValbyNytt och lappar och lappar och lappar, fixa taggar, tänka på lånen, prata med killen på HSB om underhållsplanen eller den andra killen på HSB om Energimyndighetens nya regler, göra tillsyn, sätta upp namnlistor i trapporna, köra skräp till tippen när inte någon anlitad part vill göra det, montera gårdsmöbler, åka och köpa cykelställ, kriga mot måsar och kaniner – och så lite till.

Vi har under verksamhetsåret särskilt valt att arbeta mot olovlig andrahandsuthyrning, vilket har tagit mycket tid och kostat en del för juridisk hjälp. Vinsten har varit att de medlemmar som omfattats i arbetet har blivit uppmärksammade på vilka regler som måste följas. Vi kommer att fortsätta arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning.

Annan särskild uppgift har varit att undersöka hur många källar- och vindsförråd som kapats av obehöriga. Resultatet har varit att problemet inte är stort men större än litet. Vi fortsätter arbeta mot kapade förråd.

Vi har genomfört två gårdsdagar, två medlemsmöten och en glöggkväll. Container har hyrts in tre gånger under verksamhetsåret och vi fortsätter med servicen att kunna slänga elektronik i Miljöhuset.

Ekonomi

Föreningen har uppmanats av HSB-ekonom att höja månadsavgiften med 10 %. Styrelsen beslutade däremot att höja avgiften med 5 %, från och med den 1 januari 2026, och eventuellt med ytterligare 2-3 % tre månader senare beroende på föreningens ekonomiska läge. Höjningsbehovet grundas dels på de renoveringar som genomförts under senare år, dels på den normalisering av ränteläget som skett i ekonomin och det faktum att bindningstider för föreningens krediter successivt löper ut.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 356 086,00 kr. Under året har föreningen amorterat 557 500,00, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år. Styrelsens intention är att öka amorteringsnivån för att ha större utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya krediter. Styrelsen har bundit krediterna på flera olika bindningstider för att begränsa finansiella risker.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det ekonomiska världsläget är fortsatt osäkert då vi befinner oss i en lågkonjunktur, med förhöjda räntor och materialkostnader. Under det gångna tycks ekonomin ha stabiliserat sig då inflationen har toppat och reporäntan har sänkts i omgångar. Föreningen har idag god ekonomi. Föreningens lån är väl fördelade över olika löptider men vissa framtida låneomsättningar kan ske till högre ränta än när de upphandlades, vilket kan leda till gradvis högre räntekostnader. Sjunkande räntor kommer gynna föreningen och minska påverkan. Styrelsen arbetar aktivt med underhållet av fastigheterna och många stora renoveringsprojekt är redan genomförda. Klimatförändringarna med högre frekvens av extremväder innebär ökad risk för bland annat översvämningar av fastighetens källare. Styrelsen arbetar löpande med att ta fram en handlingsplan över hur fastigheterna kan säkras mot detta på både kort och lång sikt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Återställande av bastu genomfördes.
2024	Projektering för elbilsaddare samt elektrisk bom till parkeringsplatser vid Kronborgsgatan 13. Bom till parkeringsplatsen installerades.
2024	Stickprovskontroller på värmesystemets status genomfördes.
2023	Byte av fönster i samtliga fastigheter har genomförts.
2023	Relining av avloppsstammar har avslutats.
2023	Påbörjat återställande av föreningens bastu.
2022	Relining av samtliga avloppsstammar i föreningen.
2022	Arbetet med byte till bullerskyddsfönster ut mot Mariedalsvägen inleddes.
2021	Lekplatsunderhåll: byte av sand och sarg.
2021	Nedtagning av döda träd på innergården.
2021	Byte av styrsystem för energiförvaltning som också möjliggör fjärrstyrning.
2020	Tak- och fasadrenovering genomförd med nya entrédörrar samt nytt passagesystem.
2019	Byte av slitna dörrcylindrar till fastigheternas allmänna dörrar genomfördes likaså iordningställande av parkeringsplatsen vid fastighetsadress Kronborgsvägen 13.
2019	Utplacering av pollare för att förhindra biltrafik på gården.
2018	Nytt miljöhus.
2017	Nya hissar. Underhåll av skyddsrum samt komplettering av utrustning. Spolning i stammar. Brandsläckare i samtliga källargångar.
2016	Renovering av ett par gavelfasader och samtliga balkongpelare på Kronborgsvägen 13 och 17.
2016	Samtliga källargångar och skyddsrum målades om.
2016	Taggsystem för bokning av tvättstuga och bastu installerades.
2016	Nödbelysning installerad i samtliga vinds- och källargångar, liksom LED-belysning i trappuppgångar, källare och vindar.

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

2025: Projektering för ny gårdsbelysning samt för dörrar till portarnas nischer. Elbilsaddare installeras. Dörrar till nischerna installeras. Projektering av nytt system för porttelefonerna (pga att kopparnätet slutar fungera 2026) och nytt avtal sluts med Telia. Lekplatsens sand rengjordes. Löpande förnyelse av tvättstugornas inventarier.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	116	64	95	163	221
Skuldsättning, kr/kvm	7 208	7 283	7 358	5 542	3 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 208	7 283	7 358	5 542	3 222
Räntekänslighet, %	7	7	8	6	4
Energikostnad, kr/kvm	282	277	249	233	221
Årsavgifter, kr/kvm	1 002	976	925	893	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	96	92	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 109	1 012	1 003	926	903
Nettoomsättning, tkr	8 223	7 449	7 074	6 825	6 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 727	-1 655	-263	-58	95
Soliditet, %	12	15	17	21	32

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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.

Upplysningar vid förlust

Årets förlust beror mest på ökade avskrivningar och räntor, men också högre energi- och elpriser. Också kostnader för olika serviceavtal med HSB hör till de högsta månadskostnaderna.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 107 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 5%.

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	182 960	0	0	182 960
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 351 864	0	-114 101	2 237 763
S:a bundet eget kapital, kr	2 534 824	0	-114 101	2 420 723
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 724 865	-1 654 615	114 101	7 184 351
Årets resultat, kr	-1 654 615	1 654 615	-1 726 675	-1 726 675
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 070 250	0	-1 612 574	5 457 676
S:a eget kapital, kr	9 605 074	0	-1 726 675	7 878 399

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 335 000 kr samt ianspråktagande skett med 449 101 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	7 070 250
Årets resultat, kr	-1 726 675
Reservation till underhållsfond, kr	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	449 101
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 457 676

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 457 676

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	8 223 112	7 491 555
Övriga intäkter	Not 3	10 503	17 814
Summa Rörelseintäkter		8 233 615	7 509 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 412 434	-5 129 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-496 294	-311 559
Personalkostnader	Not 6	-337 579	-331 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 135 866	-1 723 850
Övriga rörelsekostnader		0	-228 899
Summa Rörelsekostnader		-8 382 173	-7 725 884
Rörelseresultat		-148 558	-216 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 923	6 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 582 040	-1 444 873
Summa Finansiella poster		-1 578 117	-1 438 100
Resultat efter finansiella poster		-1 726 675	-1 654 615
Resultat före skatt		-1 726 675	-1 654 615
Årets resultat		-1 726 675	-1 654 615

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 7	59 708 57461 644 909
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 708 57461 644 909
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		59 709 07461 645 409

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 68344 655
Aktuell skattefordran		14 3985 126
Kortfristiga fordringar	Not 9	2 790 5043 023 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	562 595407 304
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 369 1813 480 294
Summa Omsättningstillgångar		3 369 1813 480 294
Summa Tillgångar		63 078 25565 125 702

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 11	182 960	182 960
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 237 763	2 351 864
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 420 723	2 534 824
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 184 351	8 724 865
Årets resultat		-1 726 675	-1 654 615
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 457 676	7 070 250
Summa Eget kapital		7 878 398	9 605 074

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	50 207 961	34 588 836
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		50 207 961	34 588 836
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 287 500	19 463 125
Leverantörsskulder		237 289	121 264
Skatteskulder		18 056	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 449 050	1 346 842
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 991 895	20 931 793
Summa Skulder		55 199 856	55 520 629
Summa Eget kapital och skulder		63 078 255	65 125 702

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-148 558	-216 516
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 135 866	1 723 850
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 135 866	1 723 850
Erhållen ränta	4 713	13 022
Erlagd ränta	-1 511 394	-1 415 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	480 627	105 340
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-175 004	399 797
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	147 025	-32 103
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-27 978	367 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452 648	473 034
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-199 531	-2 895 954
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-199 531	-2 895 954
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-556 500	-556 416
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-556 500	-556 416
Årets kassaflöde	-303 383	-2 979 336
Likvida medel vid årets början	2 944 044	5 923 381
Likvida medel vid årets slut	2 640 661	2 944 044

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	1 003 546 kr
Förändring jämfört med föregående år	76 373 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>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 438 036	6 835 307
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	441 898	144 225
	Årsavgifter lokaler	91 076	83 694
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 776	1 106
	Hyror lokaler	10 356	10 356
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 976	206 976
	Hyror förbrukningsbaserad	0	177 926
	Övriga primära intäkter	44 120	42 321
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 234 238	7 501 911
	Hysesbortfall	-11 126	-10 356
	<i>Summa</i>	-11 126	-10 356
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 223 112	7 491 555

I årsavgifterna ingår TV, bredband, värme och vatten. El debiteras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga intäkter	10 503	17 814
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	10 503	17 814

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-619 035	-475 880
	Snö och halk-bekämpning	0	-50 556
	Reparationer	-373 794	-534 744
	Planerat underhåll	-449 101	-173 865
	Försäkringsskador	0	-3 026
	El	-610 946	-591 327
	Uppvärmning	-1 044 432	-1 054 949
	Vatten	-435 297	-407 891
	Sophämtning	-105 173	-134 563
	Fastighetsförsäkring	-71 021	-66 910
	Kabel-TV och bredband	-132 694	-138 750
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-202 274	-193 490
	Förvaltningsavtalskostnader	-211 766	-176 644
	Tomträttsavgäld	-1 090 800	-1 090 800
	Brandskydd	-66 101	-36 380
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 412 434	-5 129 776

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-61 704	-4 542
	Administrationskostnader	-170 560	-115 098
	Extern revision	-19 750	-14 625
	Konsultkostnader	-112 649	-27 487
	Medlemsavgifter	-48 970	-48 970
	Föreningsverksamhet	-20 194	-24 905
	Övriga förvaltningskostnader	-62 467	-75 932
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-496 294	-311 559

Administrationskostnader avser telefon (59 940 kr), servicekostnader för fördelningsmätning (19 513 kr), avgifter för juridiska åtgärder (18 031 kr), överlåtelseavgift (17 303kr), pantförskrivningsavgift (10 440 kr) mm.

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-235 200	-230 400
	Revisionsarvode	-11 760	-11 460
	Övriga arvoden	-11 760	-11 460
	Sociala avgifter	-78 859	-78 480
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-337 579	-331 800

Övriga arvoden avser arvode valberedning.

Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 492 121	52 712 250
	Årets investeringar	199 531	31 779 878
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 691 652	84 492 128
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 847 212	-21 317 479
	Årets avskrivningar	-2 135 866	-1 723 850
	Omklassificeringar	0	194 109
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 983 078	-22 847 220
	<i>Byggnader</i>	59 708 574	61 644 908
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	85 398 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	229 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	72 043 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	165 229 000	157 441 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 741 000	58 741 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 741 000	58 741 000

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat och slutfört installation av elbilsladdning.

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9	Kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
-------	-------------------------	------------	------------

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 640 661	2 944 044
Övriga fordringar	149 843	79 165
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	2 790 504	3 023 209

Övriga fordringar avser skattekonto (103 650kr) och momsfordran (46 193kr).

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 390	2 180
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	561 206	405 124
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	562 595	407 304

Förutbetalda kostnader avser kostnader för försäkring (24 111kr), kostnad för underhållsplan (3 848kr), finansstöd (23 333kr), serviceavtal för hiss (9 350kr), bredband (8 793kr), TV (3 554kr) och tomträttsavgäld (363 600kr). Upplupen intäkt avser IMD El (126 690kr).

Not 11	Medlemsinsatser	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	182 960	182 960
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	182 960	182 960

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 237 763	2 351 864
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 237 763	2 351 864

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 335 000kr samt ianspråktagande skett med 449 101 kr.

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>
SBAB Bank AB	3,59%	2027-11-12	13 615 000	140 000
SBAB Bank AB	4,2%	2029-11-19	8 913 836	92 000
SBAB Bank AB	2,8%	2028-05-11	9 453 312	0
SBAB Bank AB	3,02%	2030-05-13	9 453 313	95 500
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,85%	2026-07-28	2 760 000	30 000
Handelsbanken	1,64%	2030-01-30	9 300 000	200 000
			53 495 461	557 500

Långfristig del	50 207 961
Nästa års amortering av långfristig skuld	527 500
Lån som ska konverteras inom ett år	2 760 000
Kortfristig del	3 287 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	557 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 230 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

2 760 000kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 557 500kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 50 707 961kr.

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,59%	2027-11-12	13 615 000	140 000
SBAB Bank AB	4,2%	2029-11-19	8 913 836	92 000
SBAB Bank AB	2,8%	2028-05-11	9 453 312	0
SBAB Bank AB	3,02%	2030-05-13	9 453 313	95 500
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,85%	2026-07-28	2 760 000	30 000
Handelsbanken	1,64%	2030-01-30	9 300 000	200 000
			53 495 461	557 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	527 500
Lån som ska konverteras inom ett år	2 760 000
Kortfristig del	3 287 500

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	0	142
	Övriga kortfristiga skulder	0	420
	Summa Övriga skulder	0	562

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	663 998	640 238
	Upplupna räntekostnader	296 627	225 981
	Övriga upplupna kostnader	488 425	480 623
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 449 050	1 346 842

Upplupna kostnader avser upplupen el (46 118kr), värme (44 927kr), vatten (37 085kr), sophämtning (2 785kr), revisionsarvode (17 500kr) och upplupna arvoden (340 010kr).

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den XXXX XX XX.
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.

Stina Svensson Ordförande	Claes Ahlneck Ledamot
Hans Hellsten Ledamot	Frida Palm Ledamot
Hanna Hansson Ledamot	Hussein Abdirahman Hussein Ledamot
Sofie Caroline Wallenman Ledamot	Inga Maria Eriksson Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman BoRevision Av HSB riksförbund utsedd revisor	Sofie Moberg Av föreningen vald revisor
Adelou Tope Sunmola Av föreningen vald revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valby i Malmö, org.nr. 746000-4802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valby 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 Bostadsrättsförening Valby 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 ledamöters 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adelou Tope Sunmola
Av föreningen vald revisor

Sofie Moberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Stina Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 19:33:14



Claes Ahlneck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 10:01:01



Hans Hellsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 19:29:16



Frida Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 14:41:07



Hanna Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 11:29:59



Hussein Abdirahman Hussein

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 18:13:56



Sofie Caroline Wallenman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 22:22:25



Inga Maria Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-31 kl. 17:09:24



Adeolu Tope Sunmola

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 05:23:33



Sofie Moberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 20:59:56



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 10:25:08



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Adeolu Tope Sunmola

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 05:26:01



Sofie Moberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 21:09:22



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 10:22:53



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.