



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Stenmården i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenmården i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6062 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2030-01-01.

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

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

### Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
110	p-platser	0
235	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 633
131	garageplatser	0
8	förråd	0
<b>Totalt 484 objekt</b>		<b>17 633</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 40 st 2 rok, 81 st 3 rok, 86 st 4 rok 6 st 6 rok

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kenneth Rosén	Ordförande	2017-10-06	2025-04-16
Kenneth Rosén	Ledamot	2017-02-18	
Montaser Eneim	Ordförande	2025-04-16	
Montaser Eneim	Ledamot	2018-03-15	
Helene Nilsson	Ledamot	2024-03-06	
Christina Jahn	Ledamot	2017-02-18	
Charlotte Andersen	Ledamot	2016-02-25	
Miklos Reisner	Ledamot	2019-03-11	
Kushtrim Regjepaj	Ledamot	2022-03-10	
Micael Elfström	Suppleant	2023-03-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Montaser Eneim, Charlotte Andersen, Helene Nilsson och Micael Elfström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Christer Djurhag (sammankallande) och Angelica Malmberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-19. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

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 2025-06-17.

Efter alla våra stora projekt har året präglats av så kallad normal underhåll. I höghusen har styrelsen valt att förbereda installationen inför kommande projekt med 3 fas el. Detta för att underlätta för alla som vill och kan behöva renovera sina kök att dra el till respektive lägenhet.

**Medlemsinformation:** Lördag 31/5-2025 anordnades en informationsträff för medlemmarna med fokus på pågående projekt och även genomgång av underhållsplan. Styrelsen har beslutat att lägga ut underhållsplan för kommande period i stora drag

så att medlemmarna kan ha mer kunskap om kommande projekt.

**Medlemsöppet:** Expeditionen har haft öppet för medlemmarna varannan onsdag mellan 18:00-19:00. Uppehåll under sommaren.

### Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

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

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

Amentus fortsätter med utbyte av belysningsstolpar samt stolparmaturer. Nya armaturer som installeras/byts ut är uteslutande av LED typ samt på vissa ställen även med rörelsedetektion. Några platser får istället för stolpe, en lägre s.k. Pollare.

Styrelsen har sett över våra löpande serviceavtal och skapat rutin för att protokoll efter utförd service skickas från leverantörerna.

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

- Fortsatt översyn av föreningens olika belysningar. Nya LED tekniken ger betydligt mindre driftskostnader samt noll renoveringskostnader under många år framöver.
- Vår utemiljö ses över vad gäller planteringar och uppfräschning görs över lag.
- Översyn av skyddsrummen fortsätter.
- Våra tak ska kontrolleras och vid eventuella nödvändiga åtgärder ska utvärdering om solcellsinstallation samtidigt göras.
- Omdragning elmatningar till lgh (s k 3 fas) beräknas enligt uh-plan utföras 2027-28.
- Fönster/fönsterdörrar ska besiktigas för att få en uppfattning om skick och livslängd. Byte av fönster/fönsterdörrar & balkonger beräknas enligt uh-plan utföras under 2029-30.

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

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

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgår till 820 kr/kvm bostadslägenhetsyta (inkl el IMD)

Styrelsen har beslutat att betala tillbaka återstående lån på (ca 7 600 000kr) som inte användes under värmeprojektet.

Styrelsen har beslutat om nödvändig höjning av årsavgiften med 6% för våra lägenheter fr o m 1 januari 2026.

**Kommentar till årets negativa resultat:** Vi har under verksamhetsåret installerat ny ledbelysning som kommer att minska föreningens elkostnader. Vi har färdigställt värmeprojekt och vi bedömer att nu när detta arbete är färdigställt kommer våra uppvärmningskostnader att minska. Vi räknar med lägre framtida räntenivåer när våra lån konverteras.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 320 och under året har det tillkommit 35 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 318.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	73	54	77	105	99
Skuldsättning, kr/kvm	2 023	2 463	2 467	482	482
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 023	2 463	2 467	482	482
Räntekänslighet, %	2	3	4	1	1
Energikostnad, kr/kvm	251	228	214	191	184
Årsavgifter, kr/kvm	820	761	698	633	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	863	801	768	703	685
Nettoomsättning, tkr	15 163	13 992	12 884	12 397	12 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 712	-984	427	729	-286
Soliditet, %	38	35	36	72	71

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på nettoförändringen av de finansiella posterna, ökade avskrivningskostnader för nytt värmesystem (radiatorer) samt för restvärdesavskrivning på ersatta (gamla) radiatorer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 684 106 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 73 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 6% från den 1 januari 2026.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	816 020	0	0	816 020
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 163 667	0	147 568	15 311 235
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 979 687</b>	<b>0</b>	<b>147 568</b>	<b>16 127 255</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 370 232	-983 585	-147 567	9 239 080
Årets resultat, kr	-983 585	983 585	-1 711 665	-1 711 665
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 386 647</b>	<b>0</b>	<b>-1 859 232</b>	<b>7 527 415</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>25 366 334</b>	<b>0</b>	<b>-1 711 664</b>	<b>23 654 670</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 766 000 kr samt ianspråktagande skett med 618 432 kr (Nettoförändring 147 567kr)

## 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	9 386 647
Årets resultat, kr	-1 711 665
Reservation till underhållsfond, kr	-766 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	618 432
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 527 414</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 527 414</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

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

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	15 163 285	13 992 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 351	292 137
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>15 214 636</b>	<b>14 284 319</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-12 049 915	-11 907 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-552 852	-584 447
Personalkostnader	Not 6	-409 287	-387 379
Avskrivningar	Not 7	-1 787 801	-1 193 558
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-490 310	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-15 290 164</b>	<b>-14 073 101</b>

## Rörelseresultat

**-75 529**      **211 218**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146 085	821 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 782 222	-2 016 629
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 636 137</b>	<b>-1 194 803</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-1 711 665**      **-983 585**

## Resultat före skatt

**-1 711 665**      **-983 585**

## Årets resultat

**-1 711 665**      **-983 585**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	57 601 251	40 783 353
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	686 108	8 225 460
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>58 287 358</b>	<b>49 008 813</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar		1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**58 288 858**      **49 010 313**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 960	12 569
Avräkningskonto HSB Malmö och skattekonto	Not 11	2 489 426	995 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	971 560	1 441 071
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 475 946</b>	<b>2 449 561</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		0	20 510 552
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>0</b>	<b>20 510 552</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 475 946**      **22 960 113**

### Summa Tillgångar

**61 764 804**      **71 970 426**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	816 020	816 020
Fond för yttre underhåll	15 311 235	15 163 667
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>16 127 255</b>	<b>15 979 687</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 239 080	10 370 232
Årets resultat	-1 711 665	-983 585
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>7 527 414</b>	<b>9 386 647</b>

### Summa Eget kapital

**23 654 669**      **25 366 334**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 089 000	17 500 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>18 089 000</b>	<b>17 500 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 576 000	25 924 000
Leverantörsskulder		479 571	514 611
Skatteskulder		48 759	36 389
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	16 268	12 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 900 537	2 616 249
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 021 135</b>	<b>29 104 091</b>

### Summa Skulder

**38 110 135**      **46 604 091**

### Summa Eget kapital och skulder

**61 764 804**      **71 970 426**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -75 529 211 218

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 787 801 1 193 558

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 787 801 1 193 558**

Erhållen ränta 677 203 298 488

Erlagd ränta -1 705 370 -2 110 525

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**684 106 -407 260**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -75 598 -26 899

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -811 808 -440 973

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-887 406 -467 872**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-203 301 -875 132**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Årets investeringar -11 066 347 -12 912 167

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-11 066 347 -12 912 167**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -7 759 000 -76 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-7 759 000 -76 000**

Årets kassaflöde **-19 028 647 -13 863 299**

Likvida medel vid årets början **21 499 594 35 362 893**

Likvida medel vid årets slut **2 470 947 21 499 594**

**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	0 tkr
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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	13 740 780	12 894 500
	Årsavgifter, EI IMD	717 982	511 635
	Hyror garage och parkeringsplatser	599 400	598 350
	Hyror förbrukningsbaserad	22 607	6 682
	Hyror övrigt	27 600	25 760
	Övriga intäkter	109 532	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>15 217 901</b>	<b>14 036 927</b>
	Hysesbortfall	-54 616	-44 745
	<i>Summa</i>	<b>-54 616</b>	<b>-44 745</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>15 163 285</b>	<b>13 992 182</b>

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning från försäkringsbolag	20 223	167 063
	Övriga intäkter	31 128	125 074
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>51 351</b>	<b>292 137</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 797 076	-1 866 357
	Snö och halk-bekämpning	-120 562	-116 441
	Reparationer	-1 334 542	-1 135 298
	Planerat underhåll	-618 432	-774 066
	Försäkringsskador	-101 977	-220 342
	EI	-1 167 256	-1 290 203
	Uppvärmning	-2 320 974	-1 858 663
	Vatten	-937 899	-872 477
	Sophämtning	-295 488	-264 496
	Fastighetsförsäkring	-329 127	-310 674
	Kabel-TV och bredband	-332 160	-331 757
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-425 030	-403 690
	Förvaltningsavtalskostnader	-774 738	-767 462
	Tomträttsavgäld	-1 410 480	-1 411 894
	Övriga driftkostnader	-84 175	-283 899
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-12 049 915</b>	<b>-11 907 717</b>

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2030-01-01

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	-2 447	-19 968
	Administrationskostnader	-155 943	-165 789
	Extern revision	-28 125	-25 375
	Konsultkostnader	-107 938	0
	Medlemsavgifter	-97 940	-97 940
	Föreningsverksamhet	-62 736	-122 435
	Övriga förvaltningskostnader	-97 724	-152 940
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-552 852</b>	<b>-584 447</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-278 320	-267 135
	Revisionsarvode	-31 360	-30 100
	Övriga arvoden	-19 710	-15 049
	Sociala avgifter	-79 897	-75 095
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-409 287</b>	<b>-387 379</b>
Not 7	Avskrivningar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Avskrivningar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 693 313	-1 099 071
	Avskrivning på markanläggning	-94 487	-94 487
	<i>Summa Avskrivningar</i>	<b>-1 787 801</b>	<b>-1 193 558</b>
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Restvärdesavskrivning ursprungliga radiatorer	-490 310	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-490 310</b>	<b>0</b>

Not 9	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 524 102	68 862 075
	Årets investeringar	19 096 007	7 817 036
	Utrangering ursprungliga radiatorer	-872 427	-1 155 009
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>93 747 682</b>	<b>75 524 102</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 740 753	-34 702 203
	Årets avskrivningar	-1 787 801	-1 193 559
	Utrangering ursprungliga radiatorer	382 117	1 155 009
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-36 146 437</b>	<b>-34 740 753</b>
	<i>Justering</i>		
	Justering	6	4
	<i>Summa Justering</i>	<b>6</b>	<b>4</b>
	<i>Byggnader</i>	<b>57 601 251</b>	<b>40 783 353</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	222 000 000	169 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 989 000	2 064 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	123 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>346 989 000</b>	<b>290 064 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 422 000	44 422 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>44 422 000</b>	<b>44 422 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 225 460	3 130 332
	Årets investeringar	11 556 656	12 912 167
	Omklassificering till byggnad	-19 096 007	-7 817 039
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>686 109</b>	<b>8 225 460</b>
	*Pågående byggnation avser påbörjat elarbete/stigarledningar i samband med hissprojektet. Arbetet beräknas utföras i sin helhet under 2027/2028 till en beräknad kostnad på 4,1 milj kr.		
<b>Not 11</b>	<b>Avräkningskonto HSB Malmö och skattekonto</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Avräkningskonto HSB Malmö och skattekonto</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 470 947	989 042
	Skattekonto	18 479	6 879
	<i>Summa Avräkningskonto HSB Malmö och skattekonto</i>	<b>2 489 426</b>	<b>995 921</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald tomträttsavgäld	488 077	485 481
Förutbetald försäkring	110 768	107 591
Upplupna ränteintäkter	1 892	533 010
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	370 823	314 989
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>971 560</b>	<b>1 441 071</b>

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>
Swedbank Hypotek AB	2,73%	2028-06-21	8 348 000	76 000
Swedbank Hypotek AB	4,55%	2026-06-17	17 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,5%	2027-06-23	9 817 000	0
			<b>35 665 000</b>	<b>76 000</b>

Långfristig del	18 089 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	76 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 500 000
Kortfristig del	17 576 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	76 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	304 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om fem år 35 285 000 kr.

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

*Övriga skulder*

Momsskuld	16 268	11 402
Övriga kortfristiga skulder	0	1 440
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>16 268</b>	<b>12 842</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 226 977	1 166 325
Upplupen kostnad el, värme, vatten och sophämtning	285 082	275 215
Upplupna räntekostnader	258 227	181 375
Övriga upplupna kostnader	130 251	993 334
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 900 537</b>	<b>2 616 249</b>

Årsredovisningen är avlämnad 2025-10-27.

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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Stenmården i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Svenonius  
Av föreningen vald revisor

Birger Gossner  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

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

### Montaser Eneim

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 18:03:16



### Kenneth Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 18:15:39



### Helene Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-01 kl. 15:07:34



### Charlotte Andersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 07:46:25



### Christina Jahn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 09:05:26



### Kushtrim Regjepaj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 08:07:09



### Miklos Reisner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 18:39:57



### Sten Agne Tord Svenonius

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 19:50:20



### Birger Gossner

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 20:35:31



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 15:05:32



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

### Sten Agne Tord Svenonius

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 19:51:31



### Birger Gossner

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 20:34:36



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 15:03:30



# 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.