



## Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Elisetorp i Arlöv



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Elisetorp i Arlöv med säte i Burlöv org.nr. 746000-4638 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arlöv 6:31	1965-02-08	1966
Arlöv 6:32	1965-02-08	1966
Arlöv 6:33	1965-02-08	1966

#### Totalt 3 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>
229	garageplatser	3 870
178	p-platser	0
1	förråd	0
390	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 636
<b>Totalt 798 objekt</b>		<b>32 506</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 95 st 2 rok, 215 st 3 rok, 55 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Cederberg	Ordförande	2023-04-07	
Lisbeth Olsson	Ledamot	2015-03-23	
Tommy Andersson	Ledamot	2024-08-03	
Bertil Ek	Ledamot	2025-03-06	
Kennet Lunderquist	Ledamot	2024-10-30	
Åke Andersson	Ledamot	2023-04-07	
Fredrik Jönsson	Ledamot	2021-03-25	
Suad Sinanovic	Ledamot	2021-03-25	2025-03-06
Bitte Persson	Suppleant	2023-05-18	
Emir Ducanovic	Suppleant	2021-03-25	
Linda Carlsson	Suppleant	2019-04-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter, Bengt Cederberg, Lisbeth Olsson, Suppleanter, Linda Carlsson, Emir Ducanovic

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Olsson, Tommy Andersson, Bengt Cederberg och Fredrik Jönsson.

Revisorer har varit: Adis Basic och Elisabeth Dahlskog samt Mikael Nygren (revisorssuppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Suad Sinanovic (sammankallande), Valon Shali samt Jesper Franzén, valda vid föreningsstämman 2025-02-26.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-26. På stämman deltog 51 st röstberättigade medlemmar samt 5 via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-05-10

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

Utbyte av fläktaggregat i underjordsgarage.  
Entréutbyggnaden är pågående och beräknas starta under våren 2026

Föreningens stigarledning är i behov av reparation, alternativt förläggning av nya sådana. I övrigt följer styrelsen framtagna underhållplan, som sträcker sig 20 år framåt.

#### **Kommentar till årets resultat:**

Föreningen höjer avgifterna från den 1/1 2026 med 3% för att möta de ökade kostnaderna i föreningen. Framöver kommer våra höga räntesatser att sjunka vid omskrivningar av lånen, vilket kommer leda till en stärkt likviditet de närmaste åren.

#### **Styrelsens slutord**

Vi vill från styrelsens sida påtala att vi alla, styrelse, uppdragstagare, medlemmar och personal är grunden till att vi bor i en bra förening. Detta måste vi fortsätta med och samtidigt visa respekt och tillit till varandra som grannar, vänner och kollegor. Vi har fått mer störningsanmälningar på varandra och vi måste faktiskt tänka på att vi bor i flerfamiljshus och att våra tak, väggar och golv också är någon annans tak, väggar och golv. Därför behöver vi visa respekt och ansvar gentemot våra grannar.

Vi har fortsatt problem med råttor och annan ohyra men vi arbetar konstant med att försöka minimera antalet i samarbete med Anticimex, vårt kvarter är dock omgärdat av hus med större problem än oss.

En fortsatt orolig omvärld har tidigare skapat en inflation på 20-talet som vi inte är vana vid, med höjda räntor och ökade kostnader på allt. Vi kommer att fortsätta arbeta för att föreningen ska vara en bra och solid förening med god framförhållning. Vår ekonomi är god i jämförelse med andra föreningar i samma storlek och ålder, men vi måste fortsätta arbeta hårt för att ha en god ekonomi. Med tanke på de arbeten som ska startas och genomföras så har styrelsen tagit ett beslut att höja avgifterna den 1 januari 2026.

Arbeten som kommer att påbörjas under verksamhetsåret är ombyggnad och anpassning av våra entréer samt att vi måste hitta en bra lösning med våra stigarledningar i trapphusen. Vi håller också på att se över gårdarna när det gäller träd och växter.

Med vänliga hälsningar  
Styrelsen

## **Medlemsinformation**

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 495 .

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 499.

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

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	126	112	243	194	228
Skuldsättning, kr/kvm	1 211	1 211	1 374	1 549	1 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 374	1 374	1 374	1 549	1 662
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	162	162	181	175	150
Årsavgifter, kr/kvm	697	687	633	617	617
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	89	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	640	634	751	688	643
Nettoomsättning, tkr	20 817	20 424	19 929	19 690	19 863
Resultat efter finansiella poster, tkr	520	-464	3 584	1 978	1 974
Soliditet, %	51	50	51	46	43

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Till årsavgifter inräknas även intäkter för IMD el och vatten.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 508 000	0	0	2 508 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 853 727	0	617 124	16 470 851
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 361 727</b>	<b>0</b>	<b>617 124</b>	<b>18 978 851</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	26 273 183	-463 739	-617 124	25 192 321
Årets resultat, kr	-463 739	463 739	520 315	520 315
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>25 809 444</b>	<b>0</b>	<b>-96 809</b>	<b>25 712 636</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>44 171 171</b>	<b>0</b>	<b>520 315</b>	<b>44 691 487</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 582 876 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	25 809 445
Årets resultat, kr	520 315
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	582 876
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>25 712 636</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>25 712 636</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	20 816 615	20 535 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 703	68 265
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>20 861 318</b>	<b>20 604 005</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 459 795	-11 768 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-725 205	-720 977
Personalkostnader	Not 6	-4 693 941	-4 378 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 998 619	-3 007 851
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-18 877 560</b>	<b>-19 875 526</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 983 758</b>	<b>728 479</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 323	149 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 618 766	-1 342 098
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 463 443</b>	<b>-1 192 217</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>520 315</b>	<b>-463 739</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>520 315</b>	<b>-463 739</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>520 315</b>	<b>-463 739</b>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	75 168 081	76 434 504
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	31 675	63 350
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	21 562
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 199 756</b>	<b>76 519 416</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	13 437	13 437
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 437</b>	<b>13 437</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**75 213 193**      **76 532 853**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 552	14 572
Aktuell skattefordran		0	2 103
Övriga kortfristiga fordringar		4 747 510	5 042 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	851 698	731 448
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>5 622 760</b>	<b>5 790 494</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		7 035 765	5 154 218
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>7 035 765</b>	<b>5 154 218</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**12 658 524**      **10 944 711**

### Summa Tillgångar

**87 871 718**      **87 477 564**

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 508 000	2 508 000
Fond för yttre underhåll	16 470 851	15 853 727
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>18 978 851</b>	<b>18 361 727</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	25 192 321	26 273 183
Årets resultat	520 315	-463 739
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>25 712 636</b>	<b>25 809 445</b>

### Summa Eget kapital

**44 691 487**      **44 171 172**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 269 000	39 358 261
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>15 269 000</b>	<b>39 358 261</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 089 261	0
Leverantörsskulder		434 311	297 840
Skatteskulder		86 431	59 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	308 954	323 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 992 273	3 267 495
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>27 911 230</b>	<b>3 948 131</b>

### Summa Skulder

**43 180 230**      **43 306 392**

### Summa Eget kapital och skulder

**87 871 718**      **87 477 564**

# Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 983 758	728 479
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 998 619	3 007 851
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 998 619</b>	<b>3 007 851</b>
Erhållen ränta	160 945	128 743
Erlagd ränta	-1 640 475	-1 164 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 502 846</b>	<b>2 700 672</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-134 727	1 301 197
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-104 452	-495 313
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-239 179</b>	<b>805 884</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 263 667</b>	<b>3 506 556</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 678 959	-21 562
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 678 959</b>	<b>-21 562</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 584 707</b>	<b>3 484 994</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 190 968</b>	<b>6 705 974</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 775 675</b>	<b>10 190 968</b>

## 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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10.254.438 kr (fg år 10.254.438 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	18 793 836	18 485 244
	Årsavgifter IMD Vatten & el	1 170 354	1 538 343
	Hyror lokaler	0	243
	Hyror garage och parkeringsplatser	756 272	750 941
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-353 000
	Hyror övrigt	121 347	107 034
	Övriga intäkter	80 982	112 307
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>20 922 791</b>	<b>20 641 112</b>
	Hysesbortfall	-106 176	-105 372
	<i>Summa</i>	<b>-106 176</b>	<b>-105 372</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>20 816 615</b>	<b>20 535 740</b>

I årsavgiften ingår värme, Kabel-TV / bredband, bostadsrättstillägg, vatten IMD och el IMD. Vatten och el IMD debiteras enligt förbrukning. Övriga intäkter avser intäkter för överlåtelseavgifter, pantsättningsavgifter mm.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	44 703	68 265
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>44 703</b>	<b>68 265</b>

Övriga intäkter avser intäkter från cykel o mopedplatser samt antenn

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 054 688	-1 035 607
	Reparationer	-1 050 653	-873 448
	Planerat underhåll	-582 876	-1 106 844
	Försäkringsskador	0	-60 203
	El	-3 130 985	-3 533 213
	Uppvärmning	-675 514	-817 930
	Vatten	-1 452 892	-924 198
	Sophämtning	-457 682	-961 409
	Fastighetsförsäkring	-377 695	-360 041
	Kabel-TV och bredband	-499 444	-504 114
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-722 631	-681 618
	Förvaltningsavtalskostnader	-400 972	-387 375
	Övriga driftkostnader	-53 764	-522 306
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-10 459 796</b>	<b>-11 768 308</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-31 123
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-94 298	-57 479
	Administrationskostnader	-325 668	-326 340
	Extern revision	-34 750	-27 875
	Konsultkostnader	-3 750	-11 281
	Medlemsavgifter	-163 265	-162 265
	Föreningsverksamhet	-31 210	-39 411
	Övriga förvaltningskostnader	-72 264	-65 203
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-725 205</b>	<b>-720 977</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	5	6
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-292 718	-243 878
	Revisionsarvode	-20 000	-18 000
	Övriga arvoden	-26 000	-29 435
	Löner och övriga ersättningar	-2 637 432	-2 446 096
	Sociala avgifter	-1 065 231	-972 533
	Uttagsbeskattning	-628 523	-646 612
	Övriga personalkostnader	-24 038	-21 837
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-4 693 941</b>	<b>-4 378 391</b>
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-2 827 870	-2 837 102
	Avskrivning uppskrivningsfond	0	0
	Avskrivning på markanläggning	-139 074	-139 074
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-31 675	-31 675
	Övriga avskrivningar	0	0
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 998 619</b>	<b>-3 007 851</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 121 448	149 121 448
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 077 681	1 077 681
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 187 882	4 187 882
	Årets investeringar	1 700 522	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>156 087 533</b>	<b>154 387 011</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 952 507	-74 976 331
	Årets avskrivningar	-2 966 944	-2 976 176
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-80 919 451</b>	<b>-77 952 507</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>75 168 081</b>	<b>76 434 504</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	279 000 000	253 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 463 000	1 975 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 501 000	2 680 000
	<i>Summa</i>	<b>368 964 000</b>	<b>357 655 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 744 000	74 744 000
	Varav i eget förvar	-25 473 000	-25 473 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>49 271 000</b>	<b>49 271 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	740 494	740 494
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>740 494</b>	<b>740 494</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-677 144	-645 470
	Årets avskrivningar	-31 675	-31 675
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-708 819</b>	<b>-677 144</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>31 675</b>	<b>63 350</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	21 562	0
	Årets investeringar	0	21 562
	Omklassificering till byggnad	-21 562	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>21 562</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Egna brf, kortvarigt bruk	12 937	12 937
	Årets anskaffning	0	0
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>13 437</b>	<b>13 437</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	127 135	123 425
	Upplupna ränteintäkter	85 606	91 227
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	638 957	516 796
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>851 698</b>	<b>731 448</b>

I övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ingår uppl intäkt el (IMD) 217790 kr ( 169000 kr)  
Uppl. intäkt vatten ( IMD) 230362 kr ( 192 000 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>
Stadshypotek AB	3,85%	2026-06-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB	3,72%	2027-03-01	15 269 000	0
Stadshypotek AB	4,62%	2025-09-01	12 089 261	0
Stadshypotek AB	4,45%	2026-06-30	5 000 000	0
			<b>39 358 261</b>	<b>0</b>

Långfristig del	15 269 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	24 089 261
Kortfristig del	24 089 261
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,11%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om fem år 39 358 261 kr.

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	125 700	131 940
Källskatt	183 254	189 501
Övriga kortfristiga skulder	0	1 920
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>308 954</b>	<b>323 361</b>

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 835 973	1 670 020
Upplupna räntekostnader	269 755	291 464
Övriga upplupna kostnader	886 545	1 306 011
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 992 273</b>	<b>3 267 495</b>

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Fastigo	<u>45 177</u>	<u>46 362</u>
	<b>45 177</b>	<b>46 362</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2025-11-20

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.

Bengt Cederberg  
Ordförande

Bertil Ek

Fredrik Jönsson

Kenneth Lunderqvist

Tommy Andersson

Åke Andersson

Lisbeth Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Adis Basic

Elisabeth Dahlberg

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea

BoRevision

Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Elisetorp i Arlöv, org.nr. 746000-4638

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elisetorp i Arlöv 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adis Basic  
Av föreningen vald revisor

Elisabeth Dahlberg  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

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

### Bengt Cederberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 11:21:53



### Bertil Ek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 10:29:18



### Fredrik Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 11:41:56



### Kennet Lunderquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 18:35:57



### Tommy Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 13:19:44



### Åke Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 10:06:59



### Lisbeth Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 11:07:57



### Adis Basic

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 20:48:22



### Elisabeth Dahlskog

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 11:13:57



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 18:23:25



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

### Adis Basic

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 15:35:33



### Elisabeth Dahlskog

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 11:20:48



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-04 kl. 18:22:02



# 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.