



ÅRSREDOVISNING 2024-25

HSB brf Ärö i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Äro i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4885 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bornholm 9	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	384
2	förråd	10
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 836
Totalt 65 objekt		4 230

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 25 st 2 rok, 10 st 3 rok, 18 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Kullendorff	Ordförande	2020-01-10	2024-09-04
Björn Jarfors	Ordförande	2025-01-30	
Björn Jarfors	Ledamot	2024-05-28	2024-09-04
Ulf Tholson	Ordförande	2024-09-05	2025-01-30
Eva von Quitzow	Ledamot	2018-12-19	
Mattias Glassel	Ledamot	2022-02-08	
Anna Kristina Westlund	Ledamot	2023-03-04	
Mikael Kylsäter	Ledamot	2025-01-30	
Linnea Sundqvist	Ledamot	2025-01-30	
Knut Anders Sigander	Ledamot	2022-02-08	2025-01-30
Urban Carlsson	Ledamot	2020-01-10	
Marie Elisabeth Gustafsson	Ledamot	2016-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linnea Sundqvist, Urban Carlsson, Björn Jarfors och Eva von Quitzow.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Jarfors, Mattias Glassell, Eva von Quintzow och Urban Carlsson, två i förening.

Revisorer har varit: Ante Goreta med Gustaf Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christina Larsson (sammankallande) och Christina Glassel.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-27. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar. Ingen via fullmakt. På stämman togs det första beslutet om att antaga ny stadgar för föreningen.

Extra stämma hölls 2025-03-17. På extrastämman togs det andra beslutet om att antaga nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En höjning av årsavgiften fr.o.m 2026-01-01 med +4% är beslutad av styrelsen.

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 2026-04-09.

- Besiktning av ventilation i samtliga lägenheter samt åtgärder utifrån protokoll inklusive injustering av luftflödet
- Utbyte av samtliga termostater i alla lägenheter samt utbyte till nya cirkulationspumpar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av samtliga hissar (4st)
- Närvarostyrd belysning i trapphusen
- Automatiska grindöppnare
- Omfogning av hela fasaden
- Omläggning av taket
- Dränering och isolering runt hela huset
- Anläggning av hk anpassad ramp
- Byte av fönster
- Omgjutning av balkonggolv
- Ombyggnad av tvättavdelning inkl bastu
- Målning av källargångar inkl plattläggning av golv
- Uppförande av grillplats på gården
- Utökning av cykelställ
- Iordningställande av terrass mellan vindarna
- Omfogning av hela fasaden
- Relining av avlopp och vattenstammar/ledningar
- Utbyte av porttelefonisystem
- Installation och införande av IMD-el (Gemensam el, individuellt mät- och debiterbar)

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Översyn samt målning av fastighetens balkongplattor
2028	Utbyte av fastighetens aluminiumdörrar
2028	Underhåll av värmesystem (Värmeväxlare)
2029	Värmeledningar och radiatorer
2030	Balkongplattor
2030	Rensning och nät på avloppsledningar

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	265	185	252	240	318
Skuldsättning, kr/kvm	2 201	2 289	2 550	2 905	3 024
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 201	2 295	2 556	2 912	3 031
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	285	275	221	199	187
Årsavgifter, kr/kvm	944	901	835	813	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	949	907	846	814	804
Nettoomsättning, tkr	4 005	3 797	3 517	3 425	3 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	212	115	233	314	704
Soliditet, %	49	47	46	42	40

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	138 170	0	0	138 170
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 400 268	0	-151 499	5 248 769
S:a bundet eget kapital, kr	5 538 438	0	-151 499	5 386 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 985 553	114 692	151 499	4 251 744
Årets resultat, kr	114 692	-114 692	212 086	212 086
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 100 245	0	363 585	4 463 830
S:a eget kapital, kr	9 638 683	0	212 086	9 850 769

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 499 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	4 100 245
Årets resultat, kr	212 086
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 499
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 463 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 463 830

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	4 004 748	3 819 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78	7 767
Summa Rörelseintäkter		4 004 826	3 826 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 607 670	-2 499 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 049	-184 102
Personalkostnader	Not 6	-191 287	-181 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-718 101	-665 958
Summa Rörelsekostnader		-3 639 107	-3 530 759
Rörelseresultat		365 719	296 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 412	12 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 045	-193 523
Summa Finansiella poster		-153 633	-181 425
Resultat efter finansiella poster		212 086	114 692
Resultat före skatt		212 086	114 692
Årets resultat		212 086	114 692

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	18 081 094	18 799 195
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 081 094	18 799 195

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

18 082 594 **18 800 695**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		66 978	16 371
Aktuell skattefordran		56 314	62 120
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 096 528	1 293 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	148 098	136 139
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 367 918	1 508 603

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 867 918 **1 508 603**

Summa Tillgångar

19 950 512 **20 309 298**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	138 170	138 170
Fond för yttre underhåll	5 248 769	5 400 268
Summa Bundet eget kapital	5 386 939	5 538 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 251 744	3 985 553
Årets resultat	212 086	114 692
Summa Fritt eget kapital	4 463 830	4 100 245

Summa Eget kapital

9 850 769 **9 638 683**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 987 500	9 262 500
Summa Långfristiga skulder		8 987 500	9 262 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		300 000	400 000
Leverantörsskulder		83 243	159 650
Skatteskulder		12 830	12 830
Övriga kortfristiga skulder		65 690	23 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	650 480	812 570
Summa Kortfristiga skulder		1 112 243	1 408 115

Summa Skulder

10 099 743 **10 670 615**

Summa Eget kapital och skulder

19 950 512 **20 309 298**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	365 719	296 117
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	718 101	665 958
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	718 101	665 958
Erhållen ränta	7 118	13 752
Erlagd ränta	-168 132	-184 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	922 805	790 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-92 152	-177 589
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-188 785	344 928
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-280 938	167 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	641 868	958 336
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-493 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-493 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-375 000	-1 100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-1 100 000
Årets kassaflöde	266 868	-635 414
Likvida medel vid årets början	935 721	1 571 136
Likvida medel vid årets slut	1 202 589	935 721

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 396 052	3 265 376
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	152 091	132 637
	Årsavgifter lokaler	406 672	391 044
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	26 461	7 054
	Hyror lokaler	2 058	512
	Hyror övrigt	0	468
	Övriga primära intäkter	21 414	22 486
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 004 748	3 819 577
	Hysesbortfall	0	-468
	<i>Summa</i>	0	-468
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 004 748	3 819 109

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten, TV och bredband. El debiteras efter faktisk förbrukning (IMD el).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	78	7 767
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	78	7 767

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-415 361	-388 262
	Snö och halk-bekämpning	-18 498	-43 327
	Reparationer	-241 163	-412 763
	Planerat underhåll	-189 499	0
	Försäkringsskador	-17 274	-10 583
	El	-318 038	-279 871
	Uppvärmning	-661 507	-672 958
	Vatten	-224 323	-208 352
	Sophämtning	-16 780	-51 810
	Fastighetsförsäkring	-76 585	-72 373
	Kabel-TV och bredband	-130 409	-126 548
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-128 706	-91 840
	Förvaltningsavtalskostnader	-138 469	-125 312
	Tomträttsavgäld *	-3 037	-6 075
	Övriga driftkostnader	-28 021	-8 988
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 607 670	-2 499 060

* Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2027-01-01.

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	0	-4 153
	Administrationskostnader	-67 690	-61 340
	Extern revision	-16 975	-16 900
	Konsultkostnader	0	-18 703
	Medlemsavgifter	-26 560	-26 560
	Föreningsverksamhet	-689	-45 795
	Övriga förvaltningskostnader	-10 135	-10 652
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-122 049	-184 102

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-129 360	-126 061
	Revisionsarvode	-8 820	-8 595
	Övriga arvoden	-17 640	-11 460
	Sociala avgifter	-35 467	-35 522
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-191 287	-181 638
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-595 665	-543 522
	Avskrivning på markanläggning	-122 436	-122 436
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-718 101	-665 958

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 638 695	27 104 945
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 448 875	2 448 875
	Årets investeringar	0	533 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	30 087 570	30 087 570
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 288 375	-10 622 417
	Årets avskrivningar	-718 101	-665 958
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 006 476	-11 288 375
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 081 094	18 799 195
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 936 000	1 844 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	763 000	829 000
	<i>Summa</i>	89 699 000	84 673 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 087 500	13 087 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 087 500	13 087 500
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	702 589	935 721
	Övriga fordringar	393 939	358 252
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 096 528	1 293 973

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

Upplupna ränteintäkter	704	410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 393	135 729
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	148 098	136 139

Not 12 Övriga 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>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,82%	2026-03-28	3 587 500	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,77%	2026-01-28	4 600 000	200 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,63%	2026-06-28	1 100 000	100 000
			9 287 500	300 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 287 500
Kortfristig del	9 287 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-08-31** **2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	331 071	313 895
Upplupna räntekostnader	30 813	37 900
Övriga upplupna kostnader	288 596	460 775
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	650 480	812 570

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 1 december 2025.

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

Malmö 2025-12-09

Björn Jarfors
Ordförande

Mattias Glassel

Kristina Westlund

Eva von Quitzow

Urban Carlsson

Linne Sundqvist

Mikael Kylsäter

Marie Gustafson

Min revisionsberättelse har signerats digitalt

Malmö 2025-12-10

Thaha Osman

BoRevision

Av HSB riksförbund utsedd revisor

Min granskningsrapport har signerats digitalt

Malmö 2025-12-09

Ante Goreta

Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564138312

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-12-04 15:15:09 CET (+0100) av Kristina

Komericki (KK)

Färdigställt 2025-12-10 11:54:22 CET (+0100)

Initierare

Kristina Komericki (KK)

HSB Malmö

kristina.komericki@hsb.se

Signerare

Mikael Kylsäter (MK)

Brf Äro

mikael.kylsater@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL KYLSÄTER"

Signerade 2025-12-07 10:55:28 CET (+0100)

Mattias Glassel (MG)

Brf Äro

mattias@glassel.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS GLASSEL"

Signerade 2025-12-04 15:22:46 CET (+0100)

Eva von Quitzow (EvQ)

Brf Äro

eva.vonquitzow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva K B G Kämmerling von Quitzow"

Signerade 2025-12-07 15:31:48 CET (+0100)

Linnea Sundqvist (LS)

Brf Äro

linnea.sundqvist97@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ejvy Linnea Sundqvist"

Signerade 2025-12-07 12:34:04 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564138312

Björn Jarfors (BJ)
Brf Ärö
bjornjarfors@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Erik Saxe Jarfors"
Signerade 2025-12-09 11:14:03 CET (+0100)

Ante Goreta (AG)
Brf Ärö
aagoreta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTE GORETA"
Signerade 2025-12-09 22:52:29 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
BoRevision
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-12-10 11:54:22 CET (+0100)

Anna Kristina Westlund (AKW)
Brf Ärö
anna.kristina.westlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KRISTINA WESTLUND"
Signerade 2025-12-04 17:37:24 CET (+0100)

Marie Elisabeth Gustafsson (MEG)
Brf Ärö
miaegustafson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE ELISABETH GUSTAFSSON"
Signerade 2025-12-04 15:50:59 CET (+0100)

Urban Carlsson (UC)
Brf Ärö
urban@backagard.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"URBAN CARLSSON"
Signerade 2025-12-04 15:17:17 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564138312

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äro i Malmö, org.nr. 746000-4885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation respektive uttalanden

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

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

I föreningens anläggningstillgångar, byggnader, har sedan räkenskapsåret 2020-2021 komponenten relining haft en nyttjandeperiod om 50 år. Jag delar inte bedömning av komponentens nyttjandeperiod utan anser att nyttjandeperioden är betydligt kortare och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel.

En konsekvens av våra olika bedömningar är att avskrivningskostnaderna sedan komponenten aktiverades skulle ha redovisats med ett högre belopp vilket skulle lett till ett väsentligt lägre redovisat värde för byggnaden i balansräkningen.

I balansräkningen samt av not 16 framgår det att föreningen har lån uppgående till ca 4,6 MSEK vilka förfaller till betalning inom ett år från balansdagen, och som klassificerats som långfristiga skulder. Dessa lån skulle ha klassificerats som kortfristiga skulder i årsredovisningen varför det föreligger ett väsentligt klassificeringsfel avseende dessa skulder.

Jag bedömer att dessa fel är väsentliga men inte av avgörande betydelse.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2025-12-10

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564552559

Dokument

RB Ärö 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-10 09:08:00 CET (+0100) av Kristina

Komericki (KK)

Färdigställt 2025-12-10 11:52:01 CET (+0100)

Initierare

Kristina Komericki (KK)

HSB Malmö

kristina.komericki@hsb.se

Signerare

Thaha Osman (TO)

BoRevision

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"

Signerade 2025-12-10 11:52:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Rapport från föreningsrevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024/2025 avseende Bostadsrättsföreningen Äro. Det är styrelsen som är ansvarig att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet

Malmö 2025-12-10

Ante Goreta

Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564551931

Dokument

Till Föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ärö i
Malmö RB 2025
Huvuddokument
1 sida
Startades 2025-12-10 09:03:51 CET (+0100) av Kristina
Komericki (KK)
Färdigställt 2025-12-10 15:43:07 CET (+0100)

Initierare

Kristina Komericki (KK)
HSB Malmö
kristina.komericki@hsb.se

Signerare

Ante Goreta (AG)
Brf Ärö
aagoreta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANTE
GORETA"
Signerade 2025-12-10 15:43:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Svar på revisorns yttrande:

Nyttjandeperiod för byggnadskomponent

Revisorn hänvisar till en "praxis" och inte till ett utlåtande från en sakkunnig. Proline redovisar som teoretiskt livslängd för avloppsledning på senare tid är 50 år eller mer.

Däremot var teknisk livslängd på avloppsledning av PVC plast från 60-70 talet 20-30 år och det torde vara den "praxis" som fortfarande lever kvar, vilket jag tycker ger en felaktig bild av avskrivningsbehovet.

Även andra reliningsföretag uppger samma tid som Proline.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder är de skulder som ska betalas inom 12 månader. Vi har villkorsändring under året och då har långivaren möjlighet enligt lånevillkoren att säga upp lånet om "synnerliga" skäl finns. Det finns inga synnerliga skäl som banken kan (eller vill) åberopa. Jag anser därför att samtliga punkter i ÅRL punkt 4,7 har uppfyllts.

Utdrag ur bankens villkorsbilaga:

Långgivaren har vidare rätt att säga upp lånet till betalning på villkorsändringsdag om räntan för lånet är fast för hela eller del av löptiden, dock minst tre månader, och synnerliga skäl föreligger.

Sammanfattning.

Det är av största vikt att vi får en balans- och resultaträkning som stämmer överens med verkligheten. Att ange kortfristiga skulder som väldigt höga och samtidigt i noterna ange att det kommer att förlängas ger en skev bild. Det kan inte vara meningen att man ska behöva "räkna om" balansräkningen för att få en rättvisande bild.

Det kan inte heller vara rimligt att enbart ange "praxis" som underlag för avskrivningstid.

/Urban Carlsson

Styrelseledamot och ekonomiansvarig i BRF Äro

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.