



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Marietorp i Oxie

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor





HSB Brf Marietorp i Oxie

## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Marietorp  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen 13/4-2026 kl. 19.00**  
**Lokal: Kvarterslokalen Keramikvägen 51**

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie med säte i Malmö org.nr. 716406-8970 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Keramikvasen 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1982

#### 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 <sup>2</sup>
2	garageplatser	0
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 607
<b>Totalt 212 objekt</b>		<b>22 607</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 56 st 3 rok, 38 st 4 rok, 93 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Ingvar Björklund	Ordförande	2023-04-03	
Ingrid Marta Holmberg	Ledamot	2016-06-20	
Margareta Johansson	Ledamot	2024-04-04	
Milan Gavrilovic	Ledamot	2007-06-25	2025-04-01
Jelena Radic	Ledamot	2023-04-03	
Ilija Gavriloski	Ledamot	2025-04-01	
Anna Smyk	Ledamot	2020-06-02	
Linus Bohman	Suppleant	2023-04-03	2025-08-31
Shehed Qazaz	Suppleant	2025-04-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Ingvar Björklund, Anna Smyk, Margareta Johansson samt suppleant Shehed Qazaz.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Ingvar Björklund, Jelena Radic, Ilija Gavriloski och Anna Smyk.

Revisorer har varit: Lars Erik Hallenheim, Poul Christoffersen valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mila Lazin (sammankallande) och Martin Hulterström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-03-31. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar och 11 fullmakter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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.

Under året har arbete av stambyte samt kompletterande sprayrelining fortsatt. Vi har genomfört utbyte av bärande stolpar mellan garageportarna på Fajansvägen och Lergodsvägen. Totalt har 55 stolpar bytts ut. Omfogning samt utbyte av skadat tegel på fasaden mot Keramikvägen 27-67, har genomförts och omfattar cirka 600 kvm. Funktionskontroll och optimering av radiatorvärmesystemet samt varmvattencirkulationssystemet har utförts. Rensning av ventilationskanaler har genomförts i samtliga bostäder. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i 82 lägenheter. Utöver ovanstående har löpande underhåll av utemiljö och fastigheter fortsatt enligt plan.

Föreningen har under året även anordnat följande aktiviteter och genomfört informationsinsatser i syfte att stärka gemenskapen samt hålla medlemmarna informerade om föreningens verksamhet. Genomförande av vår- och julmarknadsresa till Burg, Tyskland. Anordnande av sommarloppis på föreningens gård.

Luciafirande i föreningens samlingslokal.  
Marietorp Information – löpande informationsutskick till medlemmarna från fastighetskontoret.  
Dessa åtgärder har uppgått till ca 5,8 miljoner kr och har finansierats med egna medel.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Målning av samtliga balkonger samt burspråk. Monterat ny belysning i samtliga garage. Renoverat fasader vid behov.
2020	Bytt paneler runt fönstrena. Satt ny plåt över samtliga cyckelförråd och miljörum runt fyrkanten. Målning av samtliga ytterdörrar samt entréer. Omfattande åtgärder av utemiljön som bla trädfällning. Underhållsspolat samtliga avlopp och stammar. Inköp av nya torktumlare till samtliga tvättrum.
2021	Renovering av stora lekplatsen. Nedmontering av 9st mindre lekplatser. Plattsättning på ca 300kvm. Satt nya gräsmattor på ca 250kvm. Byggt 2 st nya bouleanor.
2022	Byte av träpaneler på 48 av radhusen. Byggt ut stora lekplatsen med ca 60 kvm. Asfaltering av ca 700 kvm gångbanor. Helrenovering av tvättstuga 2. Byte av stammar på 31 st fastigheter. Utfört OVK.
2023	Byte samt relining av 60 tal fastigheter. Renovering av cirkulationspump till värmesystemet samt byte av skadade värmerör. Tecknat avtal med Sappa gällande nytt bredband.
2024	Fortsatt arbete med stambyte, som föregående år. Översyn samt mindre reparationer av samtliga garage har genomförts. Omfogning och byte av skadat tegel på 10 tal fasader ca 300kvm. Uppsättning av postboxar med entrétak till samtliga bostäder, samt plattsättning vid ett par postboxar Asfalterat potthål på parkeringar.
2025	Fortsatt arbete av stambyte samt kompletterande sprayrelining. Omfogning samt utbyte av skadat tegel på fasaden mot Keramikvägen, ca 600 kvm. Funktionskontroll och optimering av radiatorvärmesystemet samt VVC systemet. Rensning av ventilationskanaler. Obligatorisk ventilationskontroll ( OVK)

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Under tidigare år har problem identifierats med bärande garagestolpar samt läckage i värmesystemet, bland annat på Lergodsvägen.

Arbetet följs upp i samråd med sakkunniga, och tekniska utredningar pågår för att säkerställa långsiktigt hållbara åtgärdslösningar.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och bedömer att det under kommande år kan uppstå behov av justeringar av årsavgifterna för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Eventuella förändringar görs med stor återhållsamhet och med hänsyn till föreningens samlade ekonomiska förutsättningar, tomträttsavtalet samt det planerade underhållsbehovet.

Föreningens största kostnader utgörs av tomträttsavgäld, uppvärmning, el, vatten samt personal- och lånekostnader. Samtliga inköp och investeringar prövas utifrån behov och nytta och genomförs i enlighet med fastställd underhållsplan, som uppdateras årligen.

Uppvärmning och el är de största löpande utgifterna, varför föreningen arbetar kontinuerligt med energibesparande åtgärder. Vattenförbrukningen kan delvis påverkas genom ett medvetet användande i hushållen. Personalkostnaderna avser arvoden till förtroendevalda samt löne- och arbetsgivarrelaterade kostnader. Styrelsen ser goda arbetsvillkor och kompetensutveckling som en långsiktigt hållbar investering.

Under **2026** planeras fortsatt arbete med följande åtgärder.

Årsavgiften förändras fr.o.m. 2026-04-01 med +5%.

Slutbesiktning av genomfört stambyte.

Fortsatt utbyte av bärande stolpar mellan garageportarna.

Fortsatt underhållsarbete av värmecentralen på Lergodsvägen.

Underhållsmålning av paneler som byttes under 2020.

Under åren **2027 och 2028** planeras fortsatt arbete enligt underhållsplanen samt uppföljning av påbörjade åtgärder från år 2026, bland annat avseende garagestolpar och värmecentralen.

### Styrelsens slutord

Styrelsen arbetar löpande och parallellt med flera frågor för att ligga steget före och förebygga framtida problem. Samarbetet inom styrelsen har fungerat mycket väl under året.

Styrelsens mål är att tillsammans med medlemmarna skapa en trivsamt, hållbar och välskött förening med stabil ekonomi och väl omhändertagna fastigheter.

Styrelsen uppmuntrar medlemmarna att fortlöpande ta del av den information som kommuniceras inom föreningen, bland annat genom utskick från fastighetskontoret.

**Avslutningsvis vill styrelsen rikta ett varmt tack till samtliga medlemmar för ett gott samarbete under det gångna året och ser fram emot ett fortsatt positivt samarbete under 2026.**

## Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 288 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 291.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	120	137	144	194	229
Skuldsättning, kr/kvm	2 779	2 823	2 875	3 167	3 234
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 779	2 823	2 875	3 167	3 234
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	234	214	212	182	176
Årsavgifter, kr/kvm	757	729	713	713	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	769	738	727	722	722
Nettoomsättning, tkr	17 260	16 484	16 444	16 322	16 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	-776	980	1 022	986	1 955
Soliditet, %	20	20	19	17	16

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## Upplysningar vid förlust

Våra kostnader för drift och räntekostnader har ökat och för att finansiera driften höjer vi månadsavgifter med 5% från 2026-04-01. Vi kommer årligen att se över ekonomin.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 502 700	0	0	4 502 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 289 036	0	552 062	2 841 098
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 791 736</b>	<b>0</b>	<b>552 062</b>	<b>7 343 798</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 332 051	980 428	-552 062	9 760 417
Årets resultat, kr	980 428	-980 428	-776 491	-776 491
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 312 479</b>	<b>0</b>	<b>-1 328 553</b>	<b>8 983 926</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 104 215</b>	<b>0</b>	<b>-776 491</b>	<b>16 327 724</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 934 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 381 938 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	10 312 479
Årets resultat, kr	-776 491
Reservation till underhållsfond, kr	-1 934 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 381 938
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 983 926</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>8 983 926</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 259 598	16 639 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 031	40 370
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>17 375 629</b>	<b>16 680 332</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-12 003 888	-10 446 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 115	-385 937
Personalkostnader	Not 6	-1 711 436	-1 544 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 809 556	-1 789 746
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-15 963 994</b>	<b>-14 166 830</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 411 635</b>	<b>2 513 502</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 089	305 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 235 215	-1 838 651
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 188 126</b>	<b>-1 533 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-776 491</b>	<b>980 428</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-776 491</b>	<b>980 428</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-776 491</b>	<b>980 428</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	66 821 862	66 841 037
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	155 105	247 486
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	9 524 545	7 287 313
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 501 513</b>	<b>74 375 836</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	791	791
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>791</b>	<b>791</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**76 502 304 74 376 627**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		66 916	71 089
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 499 330	1 001 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	982 451	996 192
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 548 697</b>	<b>2 069 261</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	8 260 957
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>8 260 957</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		3 076 894	44 820
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>3 076 894</b>	<b>44 820</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 625 591 10 375 038**

### Summa Tillgångar

**83 127 896 84 751 665**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 502 700	4 502 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 841 098	2 289 036
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>7 343 798</b>	<b>6 791 736</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 760 417	9 332 051
Årets resultat		-776 491	980 428
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>8 983 926</b>	<b>10 312 479</b>

### Summa Eget kapital

**16 327 724 17 104 215**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 715 583	62 816 545
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>43 715 583</b>	<b>62 816 545</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 100 962	1 010 000
Leverantörsskulder		1 180 830	1 088 523
Skatteskulder		161 000	82 112
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	295 437	247 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 346 360	2 402 965
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>23 084 589</b>	<b>4 830 905</b>

### Summa Skulder

**66 800 171 67 647 449**

### Summa Eget kapital och skulder

**83 127 896 84 751 665**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 411 635	2 513 502
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 809 556	1 789 746
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 809 556</b>	<b>1 789 746</b>
Erhållen ränta	47 089	397 526
Erlagd ränta	-2 238 131	-1 766 170
	<b>1 030 149</b>	<b>2 934 604</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 391	-60 273
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	131 306	440 757
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>148 697</b>	<b>380 484</b>
	<b>1 178 846</b>	<b>3 315 088</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 935 233	-4 090 438
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 935 233</b>	<b>-4 090 438</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 010 000	-1 158 750
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 010 000</b>	<b>-1 158 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 766 387</b>	<b>-1 934 099</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 291 885</b>	<b>11 225 984</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 525 498</b>	<b>9 291 885</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 taxerade underskott uppgick vid årets slut till	93 876 157 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	17 110 920	16 484 142
	Hyror garage och parkeringsplatser	59 527	59 825
	Övriga primära intäkter	93 952	105 431
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>17 264 398</b>	<b>16 649 398</b>
	Hysesbortfall	-4 800	-9 436
	<i>Summa</i>	<b>-4 800</b>	<b>-9 436</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>17 259 598</b>	<b>16 639 962</b>

I föreningens avgift ingår kostnad för värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 086	0
	Övriga intäkter	102 945	40 370
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>116 031</b>	<b>40 370</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-609 511	-816 557
	Snö och halk-bekämpning	-31 140	-17 163
	Reparationer	-719 865	-726 476
	Planerat underhåll	-1 381 938	-64 478
	Försäkringsskador	-277 825	-332 899
	El	-720 588	-769 970
	Uppvärmning	-3 193 729	-2 986 664
	Vatten	-1 368 811	-1 081 809
	Sophämtning	-449 235	-412 358
	Fastighetsförsäkring	-261 944	-319 081
	Kabel-TV och bredband	-363 679	-410 429
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 430 840	-1 352 860
	Tomträttsavgäld	-1 127 762	-1 127 762
	Övriga driftkostnader	-67 020	-28 022
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-12 003 888</b>	<b>-10 446 528</b>

I förvaltningskostnader ingår administrativa förvaltning och underhålls plan. I övriga driftkostnader ingår brandskydd och bevaknings kostnader. Ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m 2021-01-01 (1 127 662 kr)

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-71 442	-53 745
	Administrationskostnader	-146 414	-95 755
	Extern revision	-26 719	-25 351
	Konsultkostnader	-8 250	0
	Medlemsavgifter	-88 565	-87 565
	Föreningsverksamhet	-70 593	-74 756
	Övriga förvaltningskostnader	-27 132	-48 765
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-439 115</b>	<b>-385 937</b>

I administrationskostnader ingår överlåtelse, pant, kontorsmaterial, telefon, postbefordran, avgift för juridiska åtgärder och inkasso. I övriga förvaltningskostnader ingår fastighetsjour, serviceavgift, bankkostnader och lämnade bidrag och gåvor.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-252 300	-232 100
	Revisionsarvode	-40 300	-38 100
	Övriga arvoden	-6 000	-10 200
	Löner och övriga ersättningar	-846 938	-774 357
	Sociala avgifter	-377 319	-353 927
	Uttagsbeskattning	-138 159	-134 011
	Övriga personalkostnader	-50 420	-1 925
	<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>-1 711 436</b>	<b>-1 544 620</b>

I övriga personal kostnader ingår utbildning och sjuk och hälsovård.

Not 7	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 329 141	100 329 141
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 731 496	4 731 496
	Årets investering fasadrenovering	1 698 000	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 758 637</b>	<b>105 060 637</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 219 600	-36 522 235
	Årets avskrivningar	-1 717 175	-1 697 365
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 936 775</b>	<b>-38 219 600</b>
	<b>Byggnader</b>	<b>66 821 862</b>	<b>66 841 037</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	200 953 000	187 953 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 971 000	104 971 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>301 924 000</b>	<b>292 924 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	92 461 000	92 461 000
	Varav i eget förvar	-13 000 000	-13 000 000
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>79 461 000</b>	<b>79 461 000</b>

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 781 461	1 781 461
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 781 461</b>	<b>1 781 461</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 533 975	-1 441 594
	Årets avskrivningar	-92 381	-92 381
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-1 626 356</b>	<b>-1 533 975</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>155 105</b>	<b>247 486</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 287 313	3 196 875
	Årets investeringar	3 935 232	4 090 438
	Omklassificering till byggnad, fasadrenovering	-1 698 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>9 524 545</b>	<b>7 287 313</b>
	Pågående byggnation avser renovering av ledningar i kryppgrund på samtliga hus, kostnad ca 9,7 mkr och färdig under 2026.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	291	291
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>791</b>	<b>791</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 448 604	986 108
	Övriga fordringar	50 726	15 871
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 499 330</b>	<b>1 001 979</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	982 451	996 192
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>982 451</b>	<b>996 192</b>



Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 387 817	1 346 590
	Upplupna räntekostnader	134 453	137 369
	Övriga upplupna kostnader	824 090	919 006
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 346 360</b>	<b>2 402 965</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-02-26.

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.

Ingrid Holmberg

Jan Björklund

Jelena Radic

Margareta Johansson

Ilija Gavrilovski

Anna Smyk

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

Lars Hallenheim  
av föreningen vald revisor

Poul Christoffersen  
av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie, org.nr. 716406-8970

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie för räkenskapsåret 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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hallenheim  
Av föreningen vald revisor

Poul Christoffersen  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Jan Ingvar Björklund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 11:37:25



### Anna Smyk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:49:56



### Margareta Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 16:01:05



### Ilija Gavriloski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 16:18:36



### Jelena Radic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 14:48:22



### Ingrid Marta Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:07:01



### Lars Erik Hallenheim

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:26:00



### Poul Christoffersen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:51:39



### Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:20:24



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Marietorp i Oxie signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Lars Erik Hallenheim

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:27:47



### Poul Christoffersen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:53:23



### Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:19:34



# 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.





