



## ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Tornfalken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö kallas härmed till föreningsstämma torsdagen den 23 oktober.

**Tid: 19:00**

**Plats: Scandic Hotel, Triangeln, Malmö**

---

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Tornfalken i Malmö





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tornfalken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5163 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dressören 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Dressören 5	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Lohengrin 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Lohengrin 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970

#### Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (bostadsrätt)	195
29	förråd	70
76	garageplatser	0
128	p-platser (12 st med laddstolpar)	0
295	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 590
14	MC - platser	0

#### Totalt 543 objekt

20 855

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 132 st 2 rok, 147 st 3 rok, 4 st 4 rok. Bostadsrättslokalen används som fastighetskontor. Föreningen har även festlokal och fritidslokal.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bert Borg	Ordförande	2021-10-26
Barbro Molin	Ledamot	2016-06-20
Lars Nilsson	Ledamot	2023-11-21
Ronni Steinnagel	Ledamot	2023-11-21
Anneli Eliasson	Ledamot	2021-10-26
Johanna Åberg	Suppleant	2023-11-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bert Borg och Lars Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bert Borg, Lars Nilsson, Ronni Steinnagel och Anneli Eliasson.

Revisorer har varit: Senka Jovicic och Sanja Buzuk valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Linda Andersson (sammankallande) och Angela Vuskovic, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-21. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar, 1 genom fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +6%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-22.

Under året färdigställdes renoveringen av garagetaket, två gårdar vid höghusen byggdes om, festlokalen renoverades, fritidslokalen renoverades, ny belysning installerades i garaget, MC-garaget renoverades, samt spolning och filmning av avloppsrören.

Skyddsrumsutrustningen har besiktigats och kommer att uppdateras kommande verksamhetsår.

**Under året har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2023-2024	Renovering av garagetak och gårdar vid höghusen
2024	Byte av tvättmaskiner
2024	OVK genomförd och godkänd
2024	Renovering av festlokal, MC-garage och fritidslokal
2024	Ny belysning installerad i garaget
2025	Spolning och filmning av avloppsrören

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av ventilation samt nytt styrsystem i fastigheten Ormvråksgatan 9-11-13
2025	MSB ska besiktiga skyddsrummen
2025-2026	Renovering av gårdarna vid trevåningshuset och femvåningshuset
2027	Byte av garageportar
2027-2028	Byte av kall- och varmvattenledningsrör samt avloppsstammar
2029-2030	Ommålning trapphus och källare samtliga fastigheter

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 893 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2025/2026 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2025-06-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Under året har föreningen tagit ett lån på 3 998 000 kr på Nordea. Lånet sammanfördes med ett lån från SEB PÅ 9 100 000 miljoner. Totalt lån på Nordea är 12 800 000 miljoner efter amortering.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 368 197 kr.

Under året har föreningen amorterat 875 227 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

#### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 373. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 376.

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	189	215	162	187	225
Skuldsättning, kr/kvm	1 798	1 643	1 286	1 306	1 081
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 815	1 664	1 302	1 322	1 095
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	297	287	266	230	230
Årsavgifter, kr/kvm	893	872	795	773	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	925	918	817	880	762
Nettoomsättning, tkr	19 142	18 177	16 947	16 503	15 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 967	1 619	1 267	2 090	2 981
Soliditet, %	48	48	50	51	49

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Fr o m 2023 ingår intäkten för IMD el samt bredband i beräkningen.

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



tidigare år räknats om för att de ska vara beräknade på samma sätt. I årsavgiften räknas avgift för el och bredband med.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. Har räknats om för tidigare för att vara jämförbara.

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

## 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	1 323 000	0	0	1 323 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 925 300	0	1 261 646	10 186 946
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 248 300</b>	<b>0</b>	<b>1 261 646</b>	<b>11 509 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	23 188 289	1 618 799	-1 261 646	23 545 441
Årets resultat, kr	1 618 799	-1 618 799	1 966 935	1 966 935
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>24 807 088</b>	<b>0</b>	<b>705 289</b>	<b>25 512 376</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>35 055 388</b>	<b>0</b>	<b>1 966 935</b>	<b>37 022 322</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1312 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 353 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	24 807 087
Årets resultat, kr	1 966 935
Reservation till underhållsfond, kr	-1 312 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 353
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>25 512 375</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>25 512 375</b>

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

## RESULTATRÄKNING

2024-05-01  
2025-04-302023-05-01  
2024-04-30

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	19 141 673	18 667 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 469	846 930
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>19 218 142</b>	<b>19 514 711</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-13 232 337	-14 616 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-823 589	-644 177
Personalkostnader	Not 6	-335 647	-324 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 912 509	-1 846 353
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-16 304 082</b>	<b>-17 431 635</b>

## Rörelseresultat

**2 914 060****2 083 076**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 756	125 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000 881	-590 129
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-947 125</b>	<b>-464 278</b>

## Resultat efter finansiella poster

**1 966 935****1 618 799**

## Resultat före skatt

**1 966 935****1 618 799**

## Årets resultat

**1 966 935****1 618 799**

# BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	54 857 559	56 487 256
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	134 374	201 561
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	15 518 658	10 536 661
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>70 510 592</b>	<b>67 225 478</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**70 512 092**      **67 226 978**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 539	12 153
Aktuell skattefordran		24 262	24 262
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 206 634	2 803 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	981 142	978 809
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 215 577</b>	<b>3 818 865</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		765	765
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>765</b>	<b>765</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**7 216 342**      **5 819 630**

### Summa Tillgångar

**77 728 434**      **73 046 608**

# BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 323 000	1 323 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	10 186 946	8 925 300
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>11 509 946</b>	<b>10 248 300</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		23 545 441	23 188 289
Årets resultat		1 966 935	1 618 799
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>25 512 375</b>	<b>24 807 087</b>

### Summa Eget kapital

**37 022 322****35 055 387**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 927 170	24 533 892
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>15 927 170</b>	<b>24 533 892</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 441 027	9 720 573
Leverantörsskulder		945 029	1 326 266
Skatteskulder		43 426	43 426
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	143 373	52 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 206 087	2 314 802
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>24 778 942</b>	<b>13 457 330</b>

### Summa Skulder

**40 706 112****37 991 222**

### Summa Eget kapital och skulder

**77 728 434****73 046 609**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-05-01  
2025-04-30

2023-05-01  
2024-04-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 914 060 2 083 076

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 912 509 1 846 353

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**1 912 509 1 846 353**

Erhållen ränta 53 299 148 255

Erlagd ränta -1 003 600 -556 817

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**3 876 268 3 520 867**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -14 011 -336 352

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -396 123 -3 351 698

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**-410 133 -3 688 050**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**3 466 135 -167 183**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -5 197 622 -11 900 351

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 -800

## **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-5 197 622 -11 901 151**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 3 113 732 7 456 484

## **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**3 113 732 7 456 484**

## Årets kassaflöde

**1 382 244 -4 611 850**

## Likvida medel vid årets början

**4 764 705 9 376 555**

## Likvida medel vid årets slut

**6 146 949 4 764 705**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Noter**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

## Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Valuta**

All redovisning sker i svensk valuta SEK

## Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024/2025.

**Byggnader**

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 66 år.

Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Övriga tillgångar och skulder**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Långfristiga skulder*

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 550 555 kr (fg år 13 550 555 kr).

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. I likvida medel ingår avräkningskontot i HSB Malmö, kassa bank samt kortfristiga placeringar.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 794 746	15 843 734
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 001 103	1 486 009
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	598 260	598 260
	Hyror lokaler	110 459	113 410
	Hyror garage och parkeringsplatser	530 205	513 255
	Hyror förbrukningsbaserad	62 767	28 443
	Hyror övrigt	40 946	16 073
	Övriga primära intäkter	65 950	116 178
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>19 204 436</b>	<b>18 715 362</b>
	Avgiftsbortfall	-921	0
	Hysesbortfall	-61 842	-47 581
	<i>Summa</i>	<b>-62 763</b>	<b>-47 581</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>19 141 673</b>	<b>18 667 781</b>

I årsavgiften ingår bredband, värme och vatten, el debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	19 260	0
	Övriga sekundära intäkter	57 209	846 930
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>76 469</b>	<b>846 930</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 894 993	-1 760 453
	Snö och halk-bekämpning	-44 844	-42 492
	Reparationer	-1 066 545	-923 727
	Planerat underhåll	-50 353	-1 421 102
	Försäkringsskador	-78 326	-412 255
	EI	-1 908 457	-1 817 729
	Uppvärmning	-3 010 007	-3 005 573
	Vatten	-1 251 142	-1 156 096
	Sophämtning	-311 092	-410 800
	Fastighetsförsäkring	-364 053	-342 805
	Kabel-TV och bredband	-613 051	-682 850
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-496 850	-494 413
	Förvaltningsavtalskostnader	-943 343	-934 558
	Tomträttsavgäld	-1 132 623	-1 132 606
	Övriga driftkostnader	-66 658	-78 678
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-13 232 337</b>	<b>-14 616 137</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-66 956	-74 166
	Administrationskostnader	-378 657	-210 482
	Extern revision	-35 715	-26 500
	Konsultkostnader	-18 744	-1 063
	Medlemsavgifter	-122 840	-122 840
	Föreningsverksamhet	-13 765	-33 223
	Övriga förvaltningskostnader	-186 913	-175 903
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-823 589</b>	<b>-644 177</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-214 884	-209 526
	Revisionsarvode	-38 100	-37 150
	Övriga arvoden	-22 550	-17 750
	Sociala avgifter	-60 113	-60 542
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-335 647</b>	<b>-324 968</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	87 366 099	82 125 888
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 781 000	3 781 000
	Årets investeringar	215 625	5 240 210
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 362 724</b>	<b>91 147 098</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 659 843	-33 148 535
	Årets avskrivningar	-1 845 322	-1 758 416
	Utrangering ventilation	0	247 108
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 505 165</b>	<b>-34 659 843</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 857 559</b>	<b>56 487 255</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 600 000	167 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>223 600 000</b>	<b>223 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	40 289 700	40 289 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>40 289 700</b>	<b>40 289 000</b>

Årets investeringar avser ombyggnad lokal för mc/ Cykelgarage, ventilation samt CCTV- system.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	641 250	641 250
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>641 250</b>	<b>641 250</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-439 689	-351 751
	Årets avskrivningar	-67 187	-87 937
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-506 876</b>	<b>-439 689</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 374</b>	<b>201 561</b>

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	10 536 661	4 123 628
	Årets investeringar	4 981 998	6 413 033
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 518 658</b>	<b>10 536 661</b>
	Pågående arbete avser renovering av takbjälklag i garage samt utemiljö.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	200
	Årets anskaffning	0	800
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 146 184	2 763 940
	Skattekonto	60 450	39 701
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>4 206 634</b>	<b>2 803 641</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 433	8 976
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	971 709	969 833
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>981 142</b>	<b>978 809</b>
Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	10 186 946	8 925 300
	<b>Summa Fond för yttre underhåll</b>	<b>10 186 946</b>	<b>8 925 300</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-04-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,35%	2027-09-15	9 455 452	297 032
Nordea Hypotek AB	3,49%	2025-07-28	12 834 305	394 260
Stadshypotek AB	0,73%	2026-09-01	4 650 000	100 000
Stadshypotek AB	1,19%	2025-10-30	8 184 690	120 000
Stadshypotek AB	3,56%	2027-12-01	2 243 750	25 000
			<b>37 368 197</b>	<b>936 292</b>

Långfristig del	15 927 170
Nästa års amortering av långfristig skuld	422 032
Lån som ska konverteras inom ett år	21 018 995
Kortfristig del	21 441 027
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	936 292
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 745 168
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

21 441 027 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Den faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 936 292 kr. Beräknad skuld om 5 år 32 686 737 kr.

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-04-30 2024-04-30**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	3 684	0
Momsskuld	80 938	4 489
Källskatt	52 966	46 814
Avtalsplacerade inbetalningar	5 785	960
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>143 373</b>	<b>52 263</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-04-30 2024-04-30**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 520 638	1 510 186
Upplupna räntekostnader	75 630	78 349
Övriga upplupna kostnader	609 819	726 267
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 206 087</b>	<b>2 314 802</b>

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.

Bert Borg, Ordförande

Lars Nilsson, Ledamot

Barbro Molin, Ledamot

Anneli Eliasson, Ledamot

Johanna Åberg, Ledamot

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

Senka Jovicic, Av föreningen vald revisor

Sanja Buzuk, Av föreningen vald revisor

Thaha Osman, Av HSB Riksförbund utsedd revisor BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornfalken i Malmö, org.nr. 746000-5163

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornfalken i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30.

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 30 april 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tornfalken i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Senka Jovicic  
Av föreningen vald revisor

Sanja Buzuk  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

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

**BERT BORG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 09:38:12



**LARS NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 09:49:08



**BARBRO MARGARETA MOLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 17:29:59



**ANNELI ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 19:16:22



**JOHANNA ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 15:51:20



**SANJA BUZUK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 09:16:07



**SENKA JOVICIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 12:59:47



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 10:58:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

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

**SANJA BUZUK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 09:17:27



**SENKA JOVICIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 13:02:02



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 10:50:47





# 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.





