



ÅRSREDOVISNING 2024-2025

HSB brf Söderkulla i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Söderkulla i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5213 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-04-13. Föreningen äger marken.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bajadären 1	1966-06-30	1964
Geishan 1	1966-06-30	1964
Rosenkavaljeren 2	1966-06-30	1964
Söderkulla 5	1966-06-30	1964
Söderkulla 6	1966-06-30	1964
Söderkulla 7	1966-06-30	1964
Söderkulla 8	1966-06-30	1964
Söderkulla 9	1966-06-30	1964

Totalt 8 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 ²
22	förråd	70
87	garageplatser	0
326	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	0
596	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	47 578
Totalt 1 034 objekt		47 648

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 90 st 2 rok, 316 st 3 rok, 132 st 4 rok, 16 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Shaip Ademi	Ordförande	2020-11-19	
Eva Mezey	Ledamot	2017-04-25	
Magnus Jonsson	Ledamot	2020-11-19	
Tanya Tsunoda	Ledamot	2023-10-24	
Ekrem Colakoff	Ledamot	2017-11-12	
Emil Kojic	Ledamot	2021-11-06	
Huong Winger	Suppleant	2021-11-06	
Christer Martinsen	Suppleant	2021-11-06	
Elena Theodora Jakob	Suppleant	2022-10-25	
Abdul Jneed	Suppleant	2023-10-24	2025-01-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Mezey, Magnus Johnsson och Emil Kojic samt suppleanterna Huong Winger, Elena Jakob.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Mezey, Magnus Jonsson, Shaip Ademi och Emil Kojic.

Revisorer har varit: Nicole Nassar, Bo Nilsson, samt Ninni Emini som suppleant valda av föreningen, och en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: George Issa (sammanställande), Lars Nortén och Daniel Johansson, valda vid föreningsstämman. Suppleanter har Thomas Larsson och Elina Lopenen varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-17. På stämman deltog 87 medlemmar varav 67 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

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.

Det genomsnittliga årliga underhålls- och investeringsbehov uppgår till 18 691 400 kr.

En tråkig händelse under året var branden på Tornfalksgatan 8 natten till den 8:e september. Den orsakades förmodligen av ett litiumbatteri till en elscooter som låg för laddning i en av lägenheterna i fastigheten. Tack vare våra uppkopplade brandvarnare var brandkåren snabbt på plats. Ingen människa skadades allvarligt men de materiella skadorna blev stora. Reparation pågår fortfarande när detta skrivs.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Samtliga skyddsrum är besiktigade, inventerade och uppdaterade.

Armaturer i tvättstugor, källargångar, vindar, garage och andra gemensamma utrymmen har bytts ut. Likaså armaturerna på samtliga fasader.

Därmed är all gemensam belysning moderniserad, vilket innebär att den både är underhålls- och energieffektiv.

Efter en längre tids planering, installerades sammanlagt 40 laddplatser fördelade på tre av våra fyra parkeringsområden utomhus. De beräknas kunna tas i bruk under sommaren 2025.

Skåp för laddning av cykelbatterier installerades i källarna i höghusen samt i tvåvåningshusens cykelförråd. Styrelsen hoppas att detta ska förbättra brandsäkerheten i lägenheterna.

Vi har fått nya mattor i alla våra entréer. Nu ska vi ha mattorna året runt, dock med färre byten under sommarhalvåret. Det är en liten detalj, men den bidrar till trivseln.

Årets löpande underhåll

Detta sköts i vanlig ordning av ABDS förvaltning. Föreningen har genom ABDS samordnad fastighetsskötsel med brf Artisten, Berguven och Duvhöken.

Föreningens representant i ABDS styrelse är Eva Mezey med Tanya Tsunoda som suppleant. Genom avtal fördelas de gemensamma kostnaderna procentuellt i förhållande till föreningarnas storlek. För brf Söderkulla utgör det 45,4 %.

Aktiviteter

Uppgraderingen av gymmet är i stort sett avslutad, med förbättringar görs fortlöpande.

Fritidskommittén har anordnat bussresor och en mycket lyckad sommarfest.

Gymmet och alla fritidsaktiviteter sköts av ABDS.

Årsavgifter

Vid budgetmötet den 24 april 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4 % från och med den 1 juli 2025, avseende verksamhetsåret 2025–2026.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse under verksamhetsåret.

Årlig översyn av fastigheterna

Gemensamt med revisorerna företog styrelsen den 24 juni 2024 översyn och inventering av föreningens egendom.

Fastigheterna och grönområdena var (som vanligt) i gott skick.

Förväntad framtida utveckling

Avtal har skrivits för byte av el- och varmvattenmätare. I samband med det monteras också kallvattenmätare i samtliga lägenheter. När alla mätare är på plats införs individuell mätning även av kallvattenförbrukningen.

Grundlig översyn av ventilationen i Tornfalksgatan 1, eventuellt även byte och uppgradering.

Successivt byte av gamla cykelställ.

Fortsätta arbetet med att upprätta en krisplan.

Ekonomi

För att få bättre räntevillkor för våra krediter har vi valt att slå samman lån som konverterats under våren 2025 till tre större lån.

Räntenivåerna på konverterade lån är högre än tidigare räntenivåer på dessa lån. Detta medför högre räntekostnader än vad föreningen har haft tidigare. Alla lån amorteras med 2 % per år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 88 143 316 kr.

Under året har föreningen amorterat 1 872 845 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi har under året varit i god balans. Styrelsen följer en 20-årig underhållsplan som uppdateras årligen samt använder långtidskalkyler för att få fram prognoser om behov av avgiftshöjningar på sikt.

Styrelsens främsta mål är att medlemmarna ska känna sig trygga i sitt boende. Med långsiktig planering minskar risken för

chockhöjningar av månadsavgifterna i samband med stora underhållsarbeten och avgiftshöjningar.

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

2025-2026 Cykelställ; Tvättutrustning; Dörrstängare

2026-2027 Trapphus helmålning TG1

2027-2028 Bytte takpapp TG 2-8

2028-2029 Underhåll tvättstugor hissar

2030-2031 Balkonger; Fönster och fönsterörrar

Styrelsens slutord

Vi vill framföra vårt tack till medlemmarna för gott samarbete.

Vi vill även tacka samtlig personal inom ABDS förvaltning för gott samarbete och ett väl utfört arbete under det gångna verksamhetsåret.

Vi fortsätter verksamhetsåret 2025/2026 med fokus på våra gemensamma ytor och utrustning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 769. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 768.

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.

Föreningen har en andel i ABDS ek.förening med 45,4%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	188	193	197	227	204
Skuldsättning, kr/kvm	1 853	1 892	1 789	1 654	1 675
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 850	1 892	1 789	1 654	1 675
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	247	225	205	182	183
Årsavgifter, kr/kvm	724	689	662	661	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	752	723	691	682	685
Nettoomsättning, tkr	35 472	33 779	32 493	29 835	29 668
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 017	1 471	3 059	4 101	2 813
Soliditet, %	38	37	38	39	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen för årsavgift/kvm och nettoomsättning är omräknade för samtliga år enl den definition som

finns i BFNAR 2023:12. I beloppet för årsavgift ska även IMD ingå.

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.

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	3 722 000	0	0	3 722 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 792 101	0	2 780 797	17 572 898
S:a bundet eget kapital, kr	18 514 101	0	2 780 797	21 294 898
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 791 607	1 471 002	-2 780 797	36 481 812
Årets resultat, kr	1 471 002	-1 471 002	1 017 357	1 017 357
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 262 609	0	-1 763 440	37 499 169
S:a eget kapital, kr	57 776 710	0	1 017 357	58 794 067

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 498 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 717 203 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	39 262 609
Årets resultat, kr	1 017 357
Reservation till underhållsfond, kr	-4 498 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 717 203
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 499 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	37 499 169
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	35 472 042	33 778 658
Övriga intäkter	3	380 865	631 842
		35 852 907	34 410 500
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 291 200	-2 103 954
Planerat underhåll	5	-1 717 203	-2 061 369
Fastighetsavgift/skatt		-1 041 364	-985 340
Driftskostnader	6	-20 022 020	-18 828 407
Övriga kostnader	7	-1 065 315	-1 105 399
Arvodesrelaterade kostnader	8	-792 422	-678 966
Avskrivningar		-6 194 401	-5 695 213
		-33 123 925	-31 458 648
Rörelseresultat		2 728 982	2 951 852
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 006	77 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 837 631	-1 558 723
		-1 711 625	-1 480 850
Årets resultat		1 017 357	1 471 002

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	9	137 025 227	143 094 258
Inventarier	10	59 849	131 624
Pågående byggnation	11	21 444	0
		137 106 520	143 225 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	2 352 099	2 352 099
		2 352 099	2 352 099
Summa anläggningstillgångar		139 458 619	145 577 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		600	600
Avgifts- och hyresfordringar		2 146	4 917
Avräkningskonto HSB Malmö		6 126 720	5 631 879
Moms		0	28 684
Skattekonto		77 294	47 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 079 418	2 178 826
		9 286 178	7 892 427
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	5 000 000	2 000 000
		5 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		14 286 178	9 892 427
SUMMA TILLGÅNGAR		153 744 797	155 470 408

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 722 000	3 722 000
Fond för yttre underhåll	15	17 572 898	14 792 101
		21 294 898	18 514 101
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		36 481 812	37 791 607
Årets resultat		1 017 357	1 471 002
		37 499 169	39 262 609
Summa eget kapital		58 794 067	57 776 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	58 570 799	25 109 229
Summa långfristiga skulder		58 570 799	25 109 229
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	29 572 517	64 906 932
Leverantörsskulder		1 881 044	2 316 431
Aktuella skatteskulder		131 131	95 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 795 239	5 265 578
Summa kortfristiga skulder		36 379 931	72 584 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 744 797	155 470 408

Kassaflödesanalys	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 017 357	1 471 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 194 401	5 695 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 211 758	7 166 215
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-898 910	-270 429
Förändring av kortfristiga skulder		-870 123	-643 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 442 725	6 252 086
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-75 039	-8 421 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 039	-8 421 702
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	6 500 000
Amortering av lån		-1 872 845	-1 595 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 872 845	4 904 404
Årets kassaflöde		3 494 841	2 734 788
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	1	7 631 878	4 897 090
Likvida medel vid årets slut		11 126 719	7 631 878

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 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 2,40 %.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekta metoden.

Likvida medel i kassaflödesanalysen omfattar avräkningskonto HSB Malmö samt kortfristiga placering.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	31 703 666	30 441 888
Hysesintäkter	1 031 496	1 006 078
Årsavgift el IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 570 559	1 117 594
Årsavgift vatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 166 321	1 213 098
	35 472 042	33 778 658

I årsavgiften ingår kallvatten, värme bredband/kabel-TV och bostadsrättstillägg. El IMD och varmvatten IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ersättning från försäkringsbolag	184 183	497 252
El garage och p-platser, moms	24 008	24 355
Överlåtelseavgifter/pantförskrivningsavgifter	71 218	58 562
Övriga intäkter	101 456	51 673
	380 865	631 842

Not 4 Reparationer

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Löpande underhåll av bostäder	21 577	33 404
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	57 503	84 121
Löpande underhåll tvättutrustning	226 882	163 253
Löpande underhåll av VA/sanitet	28 212	92 429
Löpande underhåll värme	9 279	8 199
Löpande underhåll ventilation	0	53 941
Löpande underhåll el	119 378	168 756
Löpande underhåll tele/porttelefon	29 489	45 889
Löpande underhåll hissar	757 416	317 134
Löpande underhåll markytor	199 007	286 782
Löpande underhåll av installationer	211 972	177 198
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	43 248	174 594
Försäkringsskador	586 208	496 025
Klottersanering	1 031	2 230
Öresjustering	-2	-1
	2 291 200	2 103 954

Not 5 Planerat underhåll

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Planerat uh av gemensamma utrymmen	448 110	630 351
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	25 900	471 524
Periodiskt underhåll el	1 243 194	188 906
Periodiskt underhåll hissar	0	481 875
Periodiskt underhåll installationer	0	88 650
Periodiskt underhåll byggnad, utvändigt	0	200 062
Öresjustering	-1	1
	1 717 203	2 061 369

Not 6 Driftskostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 892 671	5 864 880
El	3 873 551	3 003 041
Uppvärmning	5 394 284	5 416 283
Vatten	2 520 567	2 262 197
Sophämtning	71 235	718 128
Fastighetsförsäkring	762 961	616 202
Brandskydd	486 512	96 449
Kabel-TV/bredband	999 912	812 931
Bevakningskostnader	13 406	28 243
Övriga kostnader	894	870
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 028	9 182
Öresjustering	-1	1
	20 022 020	18 828 407

Not 7 Övriga kostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Förvaltningsarvoden	536 326	502 802
Revisionsarvoden	47 500	36 500
Avgifter för juridiska åtgärder	28 838	46 206
Konsultarvoden	11 981	0
Medlemsavgift HSB Malmö	247 755	247 755
Övriga kostnader	192 915	272 135
Öresjustering	0	1
	1 065 315	1 105 399

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2024-05-01	2023-05-01
	-2025-04-30	-2024-04-30
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	348 540	342 900
Revisionsarvode	77 460	76 200
Övriga arvode*	243 990	114 490
	669 990	533 590
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	120 619	134 251
Övriga kostnader	1 812	11 125
	122 431	145 376
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	792 421	678 966

* I föregående räkenskapsårs utfall ingick endast 6 månaders ersättning medan det i årets utfall ingår 18 månaders utfall (periodiseringskorrigering 2024/2025).

Not 9 Byggnader och Mark

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	240 953 783	213 717 141
Årets investering (komplettering radiatorer)	53 595	27 236 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 007 378	240 953 783
Ingående avskrivningar byggnader	-99 224 903	-93 601 465
Årets avskrivningar	-6 122 626	-5 623 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 347 529	-99 224 903
Bokfört värde mark	1 365 378	1 365 378
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 365 378	1 365 378
Bokfört värde Byggnader och Mark	137 025 227	143 094 258
Taxeringsvärden byggnader	378 386 000	378 386 000
Taxeringsvärden mark	130 000 000	130 000 000
	508 386 000	508 386 000

Då nya taxeringsvärde för 2025 ej delgivits föreningen vid upprättandet av bokslutet används taxeringsvärde från 2022.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	590 785	590 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 785	590 785
Ingående avskrivningar	-459 161	-387 386
Årets avskrivningar	-71 775	-71 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 936	-459 161
Utgående redovisat värde	59 849	131 624

Not 11 Pågående byggnation

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	18 814 940
Årets investering	21 444	8 421 702
Omklassificeringar	0	-27 236 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 444	0
Utgående redovisat värde	21 444	0

Årets investering består av investering av laddstolpar vilket beräknas kosta 1 160 tkr och färdigställas sensommaren 2025.

Not 12 Andelar

	2025-04-30	2024-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 760	1 760
Andel ABDS	2 349 839	2 349 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 352 099	2 352 099
Utgående redovisat värde	2 352 099	2 352 099

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna ränteintäkter	14 708	15 858
Upplupen intäkt el IMD	592 000	413 000
Upplupen intäkt varmvatten IMD	406 000	414 000
Förutbetalad medlemsavgift HSB Malmö	247 555	247 555
Förutbetalad försäkring	666 658	429 632
Åter áconto ABDS*	784 853	393 278
Förutbetalad fördelningsmätning (IMD)	40 793	97 889
Förutbetalad kostnad bredband	65 560	30 593
Förutbetalad kostnad anticimex	37 524	35 121
Förutbetalda brandskyddskostnader	34 020	36 900
SEB	0	65 000
Förutbetalad kostnad kabel-TV	99 663	0
Förutbetalad kostnad finansiella tjänster	59 583	0
Övriga upplupna intäkter	30 500	0
Öresjustering	1	0
	3 079 418	2 178 826

* Beloppet består av fordran från 2023/2024 393 278 kr och fordran 2024/2025 391 575 kr.

Not 14 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för.

Total bunden placering 5 milj kr.

Placeringen på 2 milj kr löper ut 2026-02-19 och har en ränta på 2,0% och placeringen på 3 milj kr löper ut 2025-07-01 och har en ränta på 2,20%.

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående värde	14 792 101	13 325 470
Årets avsättning	4 498 000	3 528 000
I anspråkstagande under året	-1 717 203	-2 061 369
	17 572 898	14 792 101

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	117 996 000	117 996 000
	117 996 000	117 996 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-04-30	Lånebelopp 2024-04-30
SEB Bolån	2,57	2027-11-28	3 084 519	3 153 447
SEB Bolån	0,72	2025-05-28	4 438 125	4 534 625
Stadshypotek	0,69	2026-07-30	4 441 850	4 537 890
SEB Bolån	0,77	2025-06-28	4 525 000	4 625 000
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	0	5 955 300
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	0	6 110 000
SEB Bolån	2,91	2027-07-28	8 845 650	9 000 000
SEB Bolån	0,72	2025-03-28	0	9 422 700
Stadshypotek	3,13	2029-12-30	16 249 918	16 597 853
SBAB	4,07	2027-09-10	6 179 254	6 309 346
SBAB	2,60	2025-04-16	0	7 680 000
SEB Bolån	3,75	2026-03-28	0	12 090 000
SEB	2,77	2026-04-28	7 520 000	0
SEB	3,05	2028-03-28	21 029 000	0
SEB	3,75	2026-03-28	11 830 000	0
			88 143 316	90 016 161

Not 18 Långfristiga skulder

29 572 517 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 verksamhetsåret uppgår till 1 872 845 kr.

	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	29 572 517	64 906 932
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	58 570 799	25 109 229
	88 143 316	90 016 161

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Upplupna räntekostnader	216 550	172 304
Förutbetalda hyror och avgifter	3 022 284	2 967 456
Upplupen kostnad arvode	325 970	258 430
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	70 960	81 199
Upplupen elkostnad	330 175	308 048
Upplupen värmekostnad	339 006	343 158
Upplupen vattenkostnad	225 000	208 226
Upplupen kostnad sophämtning	2 889	24 216
Upplupen kostnad radiatorbyte	0	199 001
Upplupen kostnad hissar	0	515 452
Upplupen kostnad tvättmaskiner	0	56 383
Upplupen kostnad revision (Ernst & Young)	44 000	36 000
Övriga upplupna kostnader	99 896	95 705
Upplupen försäkringskostnad	118 509	0
	4 795 239	5 265 578

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen enligt dag som framgår av den elektroniska underskriften

Malmö

Shaip Ademi

Eva Mezey

Tanya Tsunoda

Magnus Jonsson

Ekrem Colakoff

Emil Kojic

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

Bo Nilsson
Av föreningen vald revisor

Nicole Nassar
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor, E&Y

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Söderkulla i Malmö org.nr 746000-5213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Söderkulla i Malmö för år 2024/2025.

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 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Söderkulla i Malmö för år 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 bryggande 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
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Bo Nilsson
Förtroendevald revisor

Nicole Nassar
Förtroendevald Revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Shaip Ademi

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-27 kl. 13:23:05



Eva Elisabeth Mezey

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-29 kl. 17:38:58



Magnus Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-27 kl. 06:32:22



Ekrem Colakoff

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-07 kl. 14:46:04



Tanya Tsunoda

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-08 kl. 11:46:14



Emil Kojic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-07 kl. 14:48:18



Bo Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-09 kl. 09:53:48



Nicole Nassar

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-11 kl. 08:08:55



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-07-13 kl. 19:42:29



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Bo Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-09 kl. 09:56:27



Nicole Nassar

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-07-13 kl. 11:44:31



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-07-13 kl. 19:42:39



FÖRVALTAREN BERÄTTAR

Efter lite mer än 18 månader på tjänsten som förvaltare för ABDS så känner jag mig varm i kläderna. Jag har haft turen att få jobba med i stort sett samma laguppställning i styrelsen med några få undantag. Det gångna verksamhetsåret har varit lite av en berg och dalbana med både med och motgångar. Men sådant kan vi på ABDS hantera.

ABDS nya logotype är numera väl inarbetad, såväl på hemsidan som på våra arbetskläder. Vi har under året överfört alla data till Pigello, vilket har varit ett tidskrävande arbete. Snart kan Pigello användas i det dagliga arbetet. Förhoppningen är att det kommer att underlätta för vår personal, och göra det möjligt att ge bättre service till medlemmarna.

ABDS hemsida fungerar lika bra som förväntat, kontinuerligt uppdaterad med den senaste informationen.

Fritidsverksamheten anordnade en resa till Ullared på vårkanten. Den blev tyvärr inställd p.g.a. dålig uppslutning. Däremot blev höstresan till Tyskland ännu en succé.

Samtliga föreningar tillsammans med ABDS anordnade en mycket lyckad sommarfest i september. Ett nytt koncept som vi kommer att fortsätta med.

Vi har en väl fungerande förvaltning med mycket engagerade medarbetare, där yrkes stolthet och lojalitet står högst på listan. Under verksamhetsåret har vi anställt en ny fastighetsskötare.

Ett stort tack till mina fantastiska medarbetare som gör mitt jobb lite roligare varje dag.

Med dessa ord stänger jag verksamhetsåret 24/25. Jag tackar styrelsen och ordföranden för ett gott samarbete. Det gäller även alla trevliga medlemmar som jag har glädjen att jobba mot.

Patrik Lemland

Förvaltare ABDS



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.