



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Arvid i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arvid i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0148 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Taxeringsassistenten 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Taxeringsinspektören 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Taxeringsinspektören 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-02	1970
Rosengård 131:38	Malmö Kommun	10 år	2031-01-02	1970
Kontoristen 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-02	1970

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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
182	garageplatser	0
140	p-platser	0
27	förråd	0
324	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 265
1	lägenheter (hyresrätt)	0

Totalt 674 objekt

23 265

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 3 st 1 rok, 150 st 2 rok, 171 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Rosengård GA:17	G:A		100%	Parkeringsanläggning, Lek-och trädgårdsanläggning samt förbindelseled med gata

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Hovstadius	Ordförande	2023-11-26	2024-07-27
Ali Kouweik	Ordförande	2024-07-31	2024-10-27
Patrik Blankberg	Ordförande	2024-10-27	
Lo Gorton	Ledamot	2024-10-27	2024-12-21
Leif Gunnar Strandberg	Ledamot	2024-12-21	
Bengt Skånhamre	Ledamot	2024-10-31	
Nasida Husic	Ledamot	2024-10-27	2024-12-21
Eugen-Nelu Alexa	Ledamot	2020-12-07	2024-10-31
Yomn Kadoura	Ledamot	2024-10-27	
Ismail Rahmanzai	Ledamot	2022-12-05	2024-12-21
Adam Nasser	Ledamot	2022-12-05	2024-07-31
Abbas Haideri	Ledamot	2024-12-21	
Merve Rezan Ödevci	Ledamot	2023-12-04	2024-10-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Blankberg, Yomn Kadoura, Abbas Haidari, Leif Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Hovstadius, Lo Gorton, Leif Gunnar Strandberg, Nasida Husic, Eugen-Nelu Alexa, Yomn Kadoura, Ismail Rahmanzai, Adam Nasser, Ali Kouweik, Patrik Blankberg, Abbas Haideri och Merve Rezan Ödevci.

Revisorer har varit: David Kamali, Anja Sacir vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Annika Blomhage (sammankallande), Annika Blomhage samt Susanne Sutej, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-27. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-03-01 med +2%.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-03-01 med +2%.

Årsavgiften höjs med 4% från och med 2026-01-01 samt höjning av parkeringsavgifter med 300 sek för uteparkering och 450 sek för inneparkering.

Föreningen har sagt upp avtal med förvaltarföretaget Hagtorn. Föreningen har anlitat Leif Strandberg som förvaltare.

Föreningen har sagt upp avtal med lokalvårdare Atlantis Städ med slutdatum den 30 septembe 2025.

Föreningen har slutit avtal med Veteranpoolen vad som gäller utemiljö samt fastighetsskötsel.

Föreningen har sedan föreningstämma 2024-12-19 fått en helt ny styrelse.

Föreningen har samt under året åtgärdat de entretak som var bristfälliga enligt tidigare information.

Nytt styr-reglersystem har installerats.

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

Kommande Planer

Föreningen har påbörjat reovering av balkonger som kommer att uppgå till 5,3 miljoner kronor som är hela kostnaden för projektet. Detta finansieras av föreningens egna reserver. Föreningen har samt påbörjat en övergripande felsökning av värme och luftsystem för att säkra att värme fungerar för våra medlemmar kommande vintrar.

Vårt tappvattensystem skall äntligen byttas ut under 2025/2026. Anbudsörfarande har pågått under sommaren 2025. Planen är att vi kommer att arbeta med ett block i taget.

Vi kommer att ha fokus på det löpande underhållet av fastigheten. Detta projekt kommer att kosta föreningen 26 miljoner kronor och kommer att finansieras med nya lån.

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

Ekonomi

Föreningen har under detta år haft förhöjda kostnader vad som avser VVS, fjärvärme samt ventilation. Vi har haft större insatser och vad som avser ventilation nya installationer genomförda.

Vi känner fortfarande en ökad press av de framtida investering vi har framför samt de vi har påbörjat under året. Föreningen har samt varit tvungen att rusta upp tvättstugor med nya tvättmaskiner som också varit en kostnad detta år.

Trots att föreningens likvida utfall var stabilt var vårt resultat fortfarande negativt. Detta är en trend styrelsen hoppas kunna vända de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 395. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 399.

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	50	133	167	110	116
Skuldsättning, kr/kvm	1 874	1 922	1 965	2 013	1 630
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 874	1 922	1 965	2 013	1 630
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	305	293	262	232	229
Årsavgifter, kr/kvm	865	856	829	821	805
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	90	94	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	901	954	883	885	875
Nettoomsättning, tkr	20 846	20 773	20 197	19 983	19 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 303	196	-1 028	-847	-1 528
Soliditet, %	26	29	28	29	33

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

Årets resultat uppgår till -3 303 050 kr. Det negativa resultatet beror främst på en kombination av ökade driftskostnader, högre räntekostnader samt att föreningen under föregående år erhöll en större försäkringsersättning som inte återkommit detta räkenskapsår.

De största förändringarna jämfört med föregående år är:

- **Driftskostnaderna** har ökat med cirka 1,5 Mkr, främst till följd av högre kostnader för reparationer, planerat underhåll samt försäkring.
- **Räntekostnaderna** har ökat med cirka 0,5 Mkr på grund av räntehöjningar och föreningens låneportfölj.
- **Övriga rörelseintäkter** har minskat med cirka 1,1 Mkr, vilket till stor del förklaras av en försäkringsersättning som erhölls föregående år men inte detta år.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -544 tkr. För att långsiktigt stärka föreningens ekonomi och möta kommande underhållsbehov planeras åtgärder såsom successiva höjningar av årsavgiften, översyn av kostnadsstrukturen och planering av finansiering inför de större renoveringar som väntar de kommande åren.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, under förutsättning att de planerade åtgärderna genomförs.

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	1 902 000	0	0	1 902 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 923 897	0	-335 040	19 588 857
S:a bundet eget kapital, kr	21 825 897	0	-335 040	21 490 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 799 917	196 431	335 040	-1 268 446
Årets resultat, kr	196 431	-196 431	-3 303 050	-3 303 050
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 603 486	0	-2 968 010	-4 571 496
S:a eget kapital, kr	20 222 411	0	-3 303 050	16 919 361

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 228 000 kr samt ianspråktagande skett med kr 1 563 040

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	-1 603 486
Årets resultat, kr	-3 303 050
Reservation till underhållsfond, kr	-1 228 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 563 040
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 571 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 571 496
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 846 013	20 947 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 234	1 253 111
Summa Rörelseintäkter		20 954 248	22 200 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 434 446	-16 912 328
Övriga externa kostnader	Not 5	-811 270	-647 333
Personalkostnader	Not 6	-570 333	-525 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 892 601	-2 892 601
Summa Rörelsekostnader		-22 708 651	-20 977 326
Rörelseresultat		-1 754 404	1 223 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 886	33 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 563 532	-1 060 241
Summa Finansiella poster		-1 548 646	-1 026 704
Resultat efter finansiella poster		-3 303 050	196 431
Resultat före skatt		-3 303 050	196 431
Årets resultat		-3 303 050	196 431

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	56 373 247	59 265 848
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	270 940	270 940
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		56 644 187	59 536 788

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**56 644 687** **59 537 288**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		88 531	79 623
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	7 304 120	8 981 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	884 874	953 947
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 277 525	10 014 622

Summa Omsättningstillgångar**8 277 525** **10 014 622****Summa Tillgångar****64 922 212** **69 551 910**

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 902 000	1 902 000
Fond för yttre underhåll	19 588 857	19 923 897
Summa Bundet eget kapital	21 490 857	21 825 897

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 268 446	-1 799 917
Årets resultat	-3 303 050	196 431
Summa Ansamlad förlust	-4 571 496	-1 603 486

Summa Eget kapital

16 919 362 **20 222 411**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	25 044 311	34 669 311
Summa Långfristiga skulder		25 044 311	34 669 311

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 562 580	10 047 580
Leverantörsskulder		853 812	588 081
Skatteskulder		79 137	54 429
Övriga kortfristiga skulder		748 366	584 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	2 714 643	3 385 445
Summa Kortfristiga skulder		22 958 539	14 660 188

Summa Skulder

48 002 850 **49 329 499**

Summa Eget kapital och skulder

64 922 212 **69 551 910**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 754 404	1 223 135
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 892 601	2 892 601
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 892 601	2 892 601
Erhållen ränta	15 063	32 731
Erlagd ränta	-1 609 388	-1 028 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-456 128	3 119 481
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	83 163	13 433
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-170 793	-15 401
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-87 630	-1 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-543 758	3 117 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 110 000	-1 007 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 110 000	-1 007 500
Årets kassaflöde	-1 653 758	2 110 012
Likvida medel vid årets början	8 957 869	6 847 856
Likvida medel vid årets slut	7 304 111	8 957 869

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	14 224 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	20 131 903	19 906 496
	Hyror bostäder	19 200	19 200
	Hyror lokaler	6 818	7 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	595 725	977 718
	Avfallsavgifter och El ej moms	36 300	10 000
	Hyror förråd	90 482	89 940
	Gemensamhetslokal, överlåtelse - och pantförskrivnings avgift	62 058	164 466
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 942 486	21 175 040
	Hysesbortfall	-96 473	-227 690
	<i>Summa</i>	-96 473	-227 690
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 846 013	20 947 350

*** I årsavgiften ingår kostnader för el vatten och värme.**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	708 761
	Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	108 234	544 350
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	108 234	1 253 111

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 055 816	-3 489 656
	Snö och halk-bekämpning	-65 805	-98 971
	Reparationer	-2 020 550	-1 232 827
	Planerat underhåll	-1 563 040	-536 984
	Försäkringsskador	-250 198	-591 997
	EI	-1 201 556	-1 148 321
	Uppvärmning	-4 159 909	-4 044 604
	Vatten	-1 738 815	-1 616 295
	Sophämtning	-803 808	-954 252
	Fastighetsförsäkring	-1 088 190	-831 381
	Kabel-TV och bredband	-117 654	-97 010
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-593 866	-557 140
	Förvaltningsavtalskostnader	-409 226	-349 322
	Tomträttsavgäld	-1 170 525	-1 161 933
	Övriga driftkostnader	-195 488	-201 634
	Summa Driftskostnader	-18 434 446	-16 912 328

Specifikation för driftkostnader se bilaga Not 4

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra av anläggningstillgångar	-19 505	-22 233
	Datorutrustning och programvara	-35 256	-16 660
	Administrationskostnader	-410 083	-309 756
	Extern revision	-39 375	-32 750
	Konsultkostnader	-1 875	-22 080
	Medlemsavgifter	-134 875	-134 875
	Föreningsverksamhet	-92 036	-20 218
	Övriga förvaltningskostnader	-78 265	-88 762
	Summa Övriga externa kostnader	-811 270	-647 333

Specifikation för Övriga externa kostnader se bilaga Not 5

Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-281 866	-263 375
	Revisionsarvode	-80 947	-75 250
	Övriga arvoden	-78 400	-65 963
	Sociala avgifter	-129 120	-120 475
	Summa Personalkostnader	-570 333	-525 063

Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 720 639	102 720 639
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 430 000	7 430 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	110 150 639	110 150 639
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 884 791	-47 992 190
	Årets avskrivningar	-2 892 601	-2 892 601
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-53 777 392	-50 884 791
	Utgående redovisat värde	56 373 247	59 265 848
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	193 902 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 529 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	276 529 000	256 902 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	49 242 000	49 242 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	49 242 000	49 242 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*	270 940	270 940
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	270 940	270 940
	* Tappvatten		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 304 111	8 957 869
	Skattekonto	9	23 184
	Summa Övriga fordringar	7 304 120	8 981 053

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	0
	Förutbetalda räntekostnader	0	0
	Upplupna ränteintäkter	2 674	2 851
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*	882 200	951 096
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	884 874	953 947

* Malmö stad, tomträttsavgälden; Länsförsäkringar Skåne mm

Not 11	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>
	Swedbank Hypotek AB	2,79%	2025-07-28
	Swedbank Hypotek AB	2,94%	2025-09-25
	Swedbank Hypotek AB	2,77%	2025-07-28
	Swedbank Hypotek AB	4,48%	2026-09-25
	SBAB Bank AB	3,28%	2025-07-09
	Stadshypotek AB	3,67%	2027-03-01
		43 606 891	1 110 000
	Långfristig del	24 334 311	
	Nästa års amortering av långfristig skuld	710 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år	18 562 580	
	Kortfristig del	19 272 580	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 110 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 440 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,62%	
	Finns swap-avtal	Nej	

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 710 798	1 638 429
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	53 505	99 361
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*	950 340	1 647 655
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 714 643	3 385 445

*** Upplupen el, värme, vatten, sophämtning och extern revisor**

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.

Patrik Blankberg
Ordförande

Yomn Kadoura

Leif Gunnar Strandberg

Bengt Anders Skånhamre

Abbas Haideri

Vår revisionsberättelse har lämnats

David Kamali
Av föreninge vald revisor

Anja Sacir
Av föreninge vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arvid i Malmö, org.nr. 746001-0148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arvid i Malmö för räkenskapsåret 20240501-20250430.

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 30e 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 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 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 Arvid i Malmö för räkenskapsåret 20240501-20250430 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2023-2024 hölls senare än vad lagen anger.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Kamali
Av föreningen vald revisor

Anja Sacir
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Patrik Blankberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 11:11:12



Yomn Kadoura

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 08:36:02



Leif Gunnar Strandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 15:53:44



Bengt Anders Skånhamre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 10:54:43



Abbas Haideri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 09:05:05



David Kamali

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 15:38:33



Anja Sacir

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 16:16:55



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 16:53:46



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

David Kamali

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 15:40:31



Anja Sacir

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 16:01:42



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 16:53:20



Driftskostnader Not 4

	2024-05 - 2025-04	2023-05 - 2024-04
4010 - Fastighetsskötsel	-413 564	-364 913
4011 - Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	-17 737	-8 144
4040 - Obligatoriska besiktningkostnader		-11 445
4042 - Hissbesiktning/serviceavtal hiss	-17 644	-16 500
4070 - Snörenhållning	-65 805	-98 971
4080 - Arvode teknisk förvaltning		-5 451
4081 - Trädgårdsskötsel, grundavtal	-458 411	-585 989
4082 - Fastighetsskötsel, Grundavtal	-1 076 490	-1 408 323
4083 - Städ, Grundavtal	-473 811	-454 481
4084 - Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	825	-28 360
4086 - Fastighetsskötsel, Extradebiteringar		-211 560
4087 - Städ, Extradebiteringar	-6 771	-39 013
4088 - Serviceavtal	-592 213	-355 478
4110 - Reparationer, bostäder		-20 229
4130 - Reparationer av gemensamma utrymmen	-130 013	-28 275
4134 - Reparationer av gemensamma utrymmen	-115 966	-100 995
4140 - Reparationer av installationer	-220 457	-167 648
4141 - Reparationer, VA/sanitet	-322 932	-328 043
4142 - Reparationer, Värme	-412 048	-149 121
4143 - Reparationer, Ventilation	-110 723	-30 515
4144 - Reparationer el/tele	-96 049	-22 414
4146 - Reparationer hissar	-189 622	-108 531
4150 - Reparationer av byggnader utvändigt	-116 075	-49 625
4160 - Reparation av markytor	-235 708	-199 598
4170 - Reparation av p-platser	-19 863	
4171 - Reparation av garage	-51 095	-23 035
4181 - Reparation försäkringsärende	-250 198	-591 997
4195 - Klottersanering		-4 799
4220 - Planerat UH lokaler		-80 606
4234 - Planerat UH av gemensamma utrymmen,	-242 892	-163 740
4240 - Planerat UH av installationer	-721 719	-104 008
4241 - Planerat UH VA/sanitet	-69 343	
4242 - Planerat UH Värme	-354 201	
4243 - Planerat UH Ventilation	-50 000	-188 630
4271 - Planerat UH av garage	-124 885	
4310 - Elavgifter för drivkraft och belysning	-1 201 556	-1 148 321
4323 - Uppvärmning, fjärrvärme	-4 159 909	-4 044 604
4330 - Vatten	-1 738 815	-1 616 295
4340 - Sophämtning	-733 904	-890 025
4348 - Container	-37 863	-39 059
4349 - Övrig renhållning	-32 041	-25 169
4410 - Fastighetsförsäkringar	-986 197	-831 381
4414 - Övriga försäkringar	-101 994	
4430 - Bevakningskostnader	-134 823	-158 774
4435 - Brandskydd	-60 665	-42 859

Driftskostnader Not 4

	2024-05 - 2025-04	2023-05 - 2024-04
4441 - Tomträttsavgälder	-1 170 525	-1 161 933
4460 - Kabel-TV	-117 654	-97 010
4470 - Fastighetskatt	-35 290	-29 020
4474 - Kommunal fastighetsavgift	-558 576	-528 120
6470 - Förvaltningsavtal		9 802
6481 - Administrativ/ekonomisk förvaltning Grund	-327 616	-320 499
6482 - Administrativ/ekonomisk förvaltning Extra	-15 275	-20 135
6484 - Förvaltaravtal	-44 000	
6489 - Underhållsplan	-22 335	-18 491
Driftskostnader	-18 434 446	-16 912 329

Övriga externa kostnader Not 5

	2024-05 - 2025-04	2023-05 - 2024-04
5014 - Hyra p-plats	-780	
5200 - Hyra av anläggningstillgångar	-18 725	-22 233
5420 - Datorutrustning och programvara	-35 256	-16 660
6110 - Kontorsmateriel och trycksaker	-23 001	
6211 - Telefon	-7 804	-13 375
6212 - Mobiltelefon	-27 791	-33 026
6230 - Datakommunikation	-44 888	-87 382
6320 - Avgifter för juridiska åtgärder	-241 561	-78 871
6321 - Inkasso	-19 533	-48 496
6421 - Revisionsarvoden	-39 375	-32 750
6486 - Överlåtelseavgift	-28 875	-41 066
6487 - Pantförskrivningsavgift	-16 630	-7 541
6490 - Övriga förvaltningskostnader	-62 425	-81 761
6550 - Konsultarvoden	-1 875	-22 080
6570 - Bankkostnader	-1 375	-725
6810 - Föreningsstämma/styrelsemöte	-44 997	-19 872
6821 - Föreningsverksamhet	-47 039	-346
6985 - Medlemsavgift HSB	-134 875	-134 875
6991 - Övriga kostnader, avdragsgilla	-14 465	-6 151
6992 - Övriga kostnader, ej avdragsgilla		-125
Övriga externa kostnader	-811 270	-647 333

Upplupna kostnader Not 12

	Utfall helår	Utfall fg år
2960 - Upplupna räntekostnader	53 505	99 361
2970 - Förutbetalda hyror och avgifter	1 655 961	1 584 334
2973 - Periodisering hyresintäkter	54 837	54 095
2990 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 817	746 736
2992 - Beräknat arvode för revision	10 792 580	34 000
2994 - Upplupen el	99 036	143 428
2995 - Upplupen värme	264 586	401 136
2996 - Upplupen vatten	150 876	241 625
2997 - Upplupen sophämtning	89 025	80 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 472 223	3 385 445

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.