



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Atleten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Atleten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769636-3402 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Bollhåven 1 | 2019-08-28    | 2019                 |

#### Totalt 1 objekt

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

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                 | lokaler (hyresrätt)                   | 84                       |
| 46                | garageplatser                         | 0                        |
| 40                | p-platser                             | 0                        |
| 121               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8 872                    |
| Totalt 208 objekt |                                       | 8 956                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 7 st 1.5 rok, 38 st 2 rok, 29 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 18 st 4 rok, 12 st 4.5 rok, 6 st 5 rok, 3 st 5.5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                             | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------------------|------------|------------|------------|
| Christian Woxell                 | Ordförande | 2022-12-22 | 2024-10-23 |
| Linus Mårtensson                 | Ordförande | 2024-10-23 |            |
| Linus Mårtensson                 | Ledamot    | 2023-11-13 |            |
| Bengt Skånhamre                  | Ledamot    | 2022-03-30 |            |
| Rickard Andersson                | Ledamot    | 2023-11-13 |            |
| Tommy Lundén                     | Ledamot    | 2021-11-10 | 2024-10-23 |
| Niklas Kevan                     | Ledamot    | 2024-10-23 |            |
| Fredrik Petersson                | Ledamot    | 2024-10-23 |            |
| Annica Ljunggren                 | Suppleant  | 2021-11-10 | 2024-10-23 |
| Kristina Holmqvist               | Suppleant  | 2024-10-23 |            |
| Gabriel Ignacio Velasquez Rivera | Suppleant  | 2022-12-22 | 2024-10-23 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Linus Mårtensson, Rickard Andersson och Kristina Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rickard Andersson, Tommy Lundén, Niklas Kevan, Christian Woxell, Fredrik Petersson och Linus Mårtensson.

Revisorer har varit: Magnus Ekvall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Sönnerdahl (sammankallande) och Gerbriel Jonansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-15. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5%.

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.

Föreningen har under året erhållit en kreditfaktura på 846 tkr från Volvo Car Mobility Sweden AB då företaget gick i konkurs. I balansräkningen har detta utrangerats mot komponenten i anläggningsregistret för de kvarvarande åren.

## Genomförda projekt och ändringar

| Årtal | Åtgärd                                                                |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Styrelsen införde digitalt styrelsestöd                               |
| 2025  | Grind till entrén mot emporia                                         |
| 2025  | Färdigställande av inhägnad cykelparkering                            |
| 2025  | Avtalet med Volvo Demand sas upp och blev återbetalat till föreningen |
| 2024  | Varningslampa installerad på garageportens insida                     |
| 2025  | Föreningen övergick till direktinkasso då kravreglerna ändrats        |
| 2025  | Döda växter i trädgården har rensats upp                              |
| 2025  | Installation av solceller påbörjas                                    |
| 2025  | Inglasning av balkonger påbörjas                                      |

## Underhåll &amp; Garantiarbeten

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                                              |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025      | Ytterligare justeringar av värmesystemet, trolig orsak till problemen identifierad med för hög syrehalt i vattnet som orsakat avlagringar och stopp |
| 2025      | Obligatorisk Ventilationskontroll                                                                                                                   |
| 2025      | Nytt vinterprov av värmesystemet                                                                                                                    |
| 2025      | Efterbesiktning på 2-årsbesiktningen                                                                                                                |
| 2025      | Garaget repareras, delar av plåten i garaget demonteras för att öka luftflödet och blästring är bokad för att få bort möjlig takfärg                |
| 2025      | Garaget inspekteras under grävning och läckaget i garageväggarna kan kopplas till installationsfel i tätskiktet                                     |
| 2024-2025 | Föreningen drev en dialog genom advokatfirma mot HSB Projektpartner för att förbättra hanteringen av problemen med värme och garage                 |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 168.

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                       | 132       | 195       | 0         | 0         | 0         |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 11 930    | 12 054    | 0         | 0         | 0         |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 043    | 12 168    | 12 168    | 12 417    | 0         |
| Räntekänslighet, %                     | 17        | 16        | 0         | 0         | 0         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 203       | 187       | 0         | 0         | 0         |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 790       | 752       | 684       | 687       | 0         |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 72        | 81        | 0         | 0         | 0         |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 092     | 931       | 0         | 0         | 0         |
| Nettoomsättning, tkr                   | 8 261     | 7 950     | 7 823     | 5 630     | 0         |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -3 859    | -3 003    | -2 985    | -1 369    | 0         |
| Soliditet, %                           | 72        | 72        | 72        | 72        | 0         |

## 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 negativa resultat beror främst på stora räntekostnader och avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 147 547 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 2,5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid         | Disposition av  | Förändring        | Belopp vid         |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
|                                       | årets ingång       | föregående års  | under året*       | årets utgång       |
| Bundet eget kapital                   |                    | resultat enligt |                   |                    |
|                                       |                    | stämmans beslut |                   |                    |
| Inbetalade insatser, kr               | 234 145 000        | 0               | 0                 | 234 145 000        |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 58 000 000         | 0               | 0                 | 58 000 000         |
| Underhållsfond, kr                    | 1 466 000          | 0               | 414 300           | 1 880 300          |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>293 611 000</b> | <b>0</b>        | <b>414 300</b>    | <b>294 025 300</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                    |                 |                   |                    |
| Balanserat resultat, kr               | -5 781 123         | -3 003 398      | -414 300          | -9 198 821         |
| Årets resultat, kr                    | -3 003 398         | 3 003 398       | -3 858 771        | -3 858 771         |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-8 784 521</b>  | <b>0</b>        | <b>-4 273 071</b> | <b>-13 057 592</b> |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>284 826 479</b> | <b>0</b>        | <b>-3 858 771</b> | <b>280 967 708</b> |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 501 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 700 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 | -8 784 521         |
| Årets resultat, kr                                  | -3 858 771         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -501 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 86 700             |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-13 057 592</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-13 057 592</b> |
|------------------------------------|--------------------|

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

| RESULTATRÄKNING                                  |       | 2024-05-01<br>2025-04-30 | 2023-05-01<br>2024-04-30 |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 8 261 209                | 8 047 902                |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 142 332                  | 290 643                  |
| Summa Rörelseintäkter                            |       | 8 403 541                | 8 338 545                |
| Rörelsekostnader                                 |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | Not 4 | -4 220 138               | -3 711 292               |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -387 261                 | -218 175                 |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -170 005                 | -145 137                 |
| Avskrivningar                                    |       | -5 000 146               | -5 000 146               |
| Summa Rörelsekostnader                           |       | -9 777 551               | -9 074 750               |
| Rörelseresultat                                  |       | -1 374 010               | -736 204                 |
| Finansiella poster                               |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 57 816                   | 46 243                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -2 542 578               | -2 313 437               |
| Summa Finansiella poster                         |       | -2 484 762               | -2 267 194               |
| Resultat efter finansiella poster                |       | -3 858 771               | -3 003 398               |
| Resultat före skatt                              |       | -3 858 771               | -3 003 398               |
| Årets resultat                                   |       | -3 858 771               | -3 003 398               |

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                                       | Not 7 | 382 799 158        | 388 663 303        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 101 781            | 28 938             |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>382 900 939</b> | <b>388 692 241</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |       |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 9 | 500                | 500                |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |       | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>382 901 439</b> | <b>388 692 741</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 10 740             | 0                  |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 3 326 044          | 3 523 303          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 468 669            | 460 163            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>3 805 453</b>   | <b>3 983 466</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 11 | 2 600 000          | 1 600 000          |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>2 600 000</b>   | <b>1 600 000</b>   |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>6 405 453</b>   | <b>5 583 466</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>389 306 892</b> | <b>394 276 207</b> |

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                  | 292 145 000        | 292 145 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 880 300          | 1 466 000          |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>294 025 300</b> | <b>293 611 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                    |                    |
| Balanserat resultat              | -9 198 821         | -5 781 123         |
| Årets resultat                   | -3 858 771         | -3 003 398         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-13 057 592</b> | <b>-8 784 521</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>280 967 708</b> | <b>284 826 479</b> |

Skulder

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1270 670 000   | 71 140 758         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>70 670 000</b>  | <b>71 140 758</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 36 175 758         | 36 812 212         |
| Leverantörsskulder                              | 319 795            | 309 647            |
| Skatteskulder                                   | 19 380             | 19 380             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 86 582             | 127 501            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 131 067 669    | 1 040 230          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>37 669 184</b>  | <b>38 308 970</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>108 339 184</b> | <b>109 449 728</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>389 306 892</b> | <b>394 276 207</b> |

| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-05-01<br>2025-04-30 | 2023-05-01<br>2024-04-30 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | -1 374 010               | -736 204                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 5 000 146                | 5 000 146                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 5 000 146                | 5 000 146                |
| Erhållen ränta                                                               | 60 109                   | 42 759                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -2 538 698               | -2 313 634               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 147 547                | 1 993 066                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -17 198                  | -122 127                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -7 212                   | -414 990                 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -24 410                  | -537 117                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 1 123 136                | 1 455 950                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 791 156                  | -28 938                  |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 791 156                  | -28 938                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                 | 0                        | 0                        |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -1 107 212               | -1 107 212               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -1 107 212               | -1 107 212               |
| Årets kassaflöde                                                             | 807 081                  | 319 800                  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 5 108 048                | 4 788 248                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 5 915 129                | 5 108 048                |

**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.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                    | 2024-05-01<br>2025-04-30 | 2023-05-01<br>2024-04-30 |
|-------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>            |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder               | 6 272 055                | 6 094 332                |
|       | Elintäkter                         | 453 580                  | 516 558                  |
|       | Årsavgift bostad kabel-TV/bredband | 247 416                  | 247 416                  |
|       | Vattenintäkter                     | 103 873                  | 101 709                  |
|       | Hyror lokaler                      | 194 700                  | 212 140                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser | 848 325                  | 827 356                  |
|       | El garage och p-platser            | 11 569                   | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter            | 172 787                  | 97 405                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>      | <b>8 304 305</b>         | <b>8 096 916</b>         |
|       | Hyresbortfall                      | -43 096                  | -49 014                  |
|       | <i>Summa</i>                       | <b>-43 096</b>           | <b>-49 014</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>       | <b>8 261 209</b>         | <b>8 047 902</b>         |

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, sophantering, abonnemang för tv, bredband. IMD vatten och el debiteras separat.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-05-01<br>2025-04-30 | 2023-05-01<br>2024-04-30 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 0                        | 269 456                  |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 142 332                  | 21 187                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>142 332</b>           | <b>290 643</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-05-01<br>2025-04-30 | 2023-05-01<br>2024-04-30 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -734 438                 | -602 914                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -49 835                  | -95 578                  |
|       | Reparationer                                    | -481 831                 | -200 086                 |
|       | Försäkringsskador                               | -8 066                   | -4 550                   |
|       | El                                              | -690 904                 | -602 970                 |
|       | Uppvärmning                                     | -685 706                 | -687 011                 |
|       | Vatten                                          | -443 668                 | -380 369                 |
|       | Sophämtning                                     | -126 630                 | -215 912                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -116 586                 | -109 041                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -202 122                 | -260 078                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -9 690                   | -9 690                   |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -499 334                 | -497 048                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -84 628                  | -46 045                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-4 220 138</b>        | <b>-3 711 292</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-05-01<br>2025-04-30 | 2023-05-01<br>2024-04-30 |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga externa kostnader*

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | -27 059         | -34 334         |
| Administrationskostnader              | -210 433        | -72 942         |
| Extern revision                       | -17 650         | -13 986         |
| Konsultkostnader                      | 0               | -1 312          |
| Medlemsavgifter                       | -50 630         | -16 877         |
| Föreningsverksamhet                   | -17 264         | -12 362         |
| Övriga förvaltningskostnader          | -64 225         | -66 361         |
| <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-387 261</b> | <b>-218 175</b> |

| Not 6 | Personalkostnader | 2024-05-01<br>2025-04-30 | 2023-05-01<br>2024-04-30 |
|-------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-------------------|--------------------------|--------------------------|

*Personalkostnader*

|                                |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode styrelse                | -117 600        | -100 552        |
| Revisionsarvode                | -11 760         | 1 000           |
| Övriga arvoden                 | 0               | -10 886         |
| Sociala avgifter               | -40 645         | -34 699         |
| <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-170 005</b> | <b>-145 137</b> |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 348 137 901        | 348 137 901        |
| Ingående anskaffningsvärde mark              | 54 000 000         | 54 000 000         |
| Utrangering                                  | -1 440 000         | 0                  |
| <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>400 697 901</b> | <b>402 137 901</b> |

*Ackumulerade avskrivningar*

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                  | -13 474 598        | -8 474 452         |
| Årets avskrivningar                     | -5 000 146         | -5 000 146         |
| Utrangering                             | 576 000            | 0                  |
| <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-17 898 744</b> | <b>-13 474 598</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>         | <b>382 799 157</b> | <b>388 663 303</b> |

*Taxeringsvärde*

|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | <i>2025-04-30</i>  | <i>2024-04-30</i>  |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 157 000 000        | 157 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 837 000            | 837 000            |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 24 200 000         | 24 200 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler     | 132 000            | 132 000            |
| <b>Summa</b>                      | <b>182 169 000</b> | <b>182 169 000</b> |

*Ställda säkerheter*

|                           |                    |                    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
|                           | <i>2025-04-30</i>  | <i>2024-04-30</i>  |
| Fastighetsinteckning      | 110 721 000        | 110 721 000        |
| Varav i eget förvar       | 0                  | 0                  |
| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>110 721 000</b> | <b>110 721 000</b> |

\*Utrangering avser bilpool Volvo on Demand.

| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|-------|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|-------|----------------------------------------------------------|------------|------------|

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

|                                                                       |                |               |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 28 938         | 0             |
| Årets investeringar                                                   | 72 844         | 28 938        |
| <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b> | <b>101 781</b> | <b>28 938</b> |

Pågående nyanläggningar avser installation av solceller som beräknas att vara klar under nästkommande räkenskapsår.

| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|-------|----------------------------------------|------------|------------|
|-------|----------------------------------------|------------|------------|

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående värde andel i HSB                          | 500        | 500        |
| <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 9 627          | 11 920         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 459 042        | 448 243        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>468 669</b> | <b>460 163</b> |

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Placeringar HSB                              | 2 600 000        | 1 600 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>2 600 000</b> | <b>1 600 000</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 12 | 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 | 1,43%            | 2026-10-23        | 35 705 000         | 370 000                     |
| Swedbank Hypotek AB | 2,55%            | 2027-10-11        | 35 705 000         | 370 000                     |
| Swedbank Hypotek AB | 3,79%            | 2025-10-24        | 35 435 758         | 367 212                     |
|                     |                  |                   | <b>106 845 758</b> | <b>1 107 212</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 70 670 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 740 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 35 435 758 |
| Kortfristig del                                           | 36 175 758 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 107 212  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 4 428 848  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,59%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 710 143          | 679 208          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 23 034           | 19 154           |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 334 492          | 341 868          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 067 669</b> | <b>1 040 230</b> |

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

Linus Mårtensson  
Ordförande

Niklas Kevan

Rickard Andersson

Fredrik Petersson

Bengt Anders Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Ekvall  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Atleten i Malmö, org.nr. 769636-3402

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 April 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Atleten i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Ekvall  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2024 / 2025

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

**Linus Mårtensson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 21:24:09



**Niklas Kevan**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-07 kl. 12:09:53



**Rickard Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 17:24:05



**Fredrik Petersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 21:31:03



**Bengt Anders Skånhamre**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 17:54:12



**Magnus Ekvall**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-08 kl. 14:03:22



**Alexandra Ong**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 18:44:20



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

**Magnus Ekvall**

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-08 kl. 14:00:56



**Alexandra Ong**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 18:42:35



# 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.