



ÅRSREDOVISNING

1/9 2024 – 31/8 2025

**HSB BRF
VÄRJAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Värjan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vapensmeden 2	1949-04-15	1950
Totalt 1 objekt		

Fastighetens adresser är Eriksrogatan 3 och Fågelbacksgatan 14A och 14B.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Willis Towers Watson Sweden AB/Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	85
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 068
Totalt 31 objekt		2 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 17 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Åke Adolfsson	Ordförande	2023-05-15	
Martin Svensson	Ledamot	2016-05-19	
Anders Olsson	Ledamot	2024-03-13	
Adrienn Görgényi	Ledamot	2020-02-18	
Sofie Åström	Ledamot	2025-03-03	
Gustav Hoffsten	Ledamot	2023-03-24	
Helga Keller	Ledamot	2024-03-13	2025-03-03
Helena Brodin	Ledamot	2025-03-17	
Carl-Fredrik Beijer	Ledamot	2025-03-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Åke Adolfsson samt Anders Ohlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Åke Adolfsson och Gustav Hoffsten.

Revisorer har varit: Sofie Åström tom 2025-02-20 och Alva Hallberg from 2025-02-20 valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Andersson (sammankallande), Lovisa Thulin samt Anna Adolfsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20. Närvarande på stämman var 20 stycken medlemmar varav 15 stycken röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-15.
Generell fastighetsbesiktningen har genomförts av styrelsen.
Anticimex har utfört besiktning av fastighetens och lägenheternas vatteninstallationer där några få lägenheter behöver göra mindre åtgärder och det beslutades att köpa in fuktvarnare till samtliga lägenheter.

Under året tog föreningen beslut att förtydliga kring uteplatser för fyra stycken lägenheter. Föreningen fick då köpa tillbaka de fyra stycken lägenheter för att upplåta dem på nytt där marken också är upplåten med bostadsrätt.
Upplåtelseerna medför en bokföringsteknisk åtgärd och extraordinär post i resultaträkningen samt innebär ett lägre Fritt kapital medan Bundet kapital stärks.

Styrelsen har bjudit in till ett antal sammankomster, ex gemensam julgranständning och fixardagar i trädgården med gemensam fika.

Trädgårdsgruppen har odlat grönsaker och blommor i pallkragar vilket skapar trivsel och social samvaro på gården. Gemensam El (IMD) installerades och driftsattes under senhösten 2024. Styrelsen har löpande informerat medlemmarna både om förestående förändringar och annan information som är viktig för att alla ska uppleva delaktighet i föreningen.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Demonstrerat stenmangel och ersatt med snickarbänk
- Byte av avstängningsventiler till inkommande dricksvatten
- Uppgraderat hissens kommunikationssystem från 2g till 4g
- Målat trappnedgången utomhus till Eriksrogatan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Ny torktumlare i stora tvättstugan
2024	Byte av avstängningsventiler i värmesystemet
2024	Byte av samtliga brandsläckare
2023	Uppfräschning av tvättstuga, med nytt kakel, ommålning, ny el, ny tvättmaskin.
2023	Bänken i sandlådan har målats om.
2022	Nytt styrsystem för reglering av värme.
2022	Nya takfläktar.
2022	Initierat att lägenhetsinnehavarna gjort översyn av glaspartier på balkongerna.
2022	Nya cykelställ.
2021	Slutfört relining av avloppsstammar.
2018	Ny sandlåda, inga avvikelser från underhållsplanen.
2016	Nya hissar, inga avvikelser från underhållsplanen.
2013	Ny porttelefonanläggning.
2010	Ny fjärrvärmecentral.
2010	Gårdsrenovering.
2007	Tvättstugor.
1991	Fönster (Nya).
1991	Lägenhetsdörrar (Nya).
1991	Hissar (Nyinstallation).
1991	Balkonger (Nya)
1991	Trapphus.
1991	El-stammar (Nya)
1991	Tappvattenstammar (Nya)
1991	Sopnedkast.
1991	Gårdsrenovering.

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

I underhållsplanen är det mindre åtgärder där det kanske kommer att läggas om taket på Eriksrogatan 3.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med egna medel och lån om det krävs.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Föreningen har köpt tillbaka fyra stycken lägenheter för att upplåta dem på nytt där marken också är upplåten med bostadsrätt.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

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	207	202	191	279	235
Skuldsättning, kr/kvm	4 763	4 880	4 961	5 024	5 105
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 763	4 880	4 961	5 024	5 105
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	278	235	202	187	191
Årsavgifter, kr/kvm	985	907	887	873	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	915	894	892	864
Nettoomsättning, tkr	2 142	1 938	1 895	1 865	1 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 626	-118	-97	-58	-58
Soliditet, %	35	35	36	36	36

Resultat efter finansiella poster i tkr utan extraordinära poster:

-208

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). El ingår inte i årsavgifterna.

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.

Upplýsingar vid förlust

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på upplåtelsen av de fyra stycken lägenheterna som är av engångskaraktär, stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, ökade driftskostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Upplåtelseerna medför att föreningen får en engångsförändring som innebär ett lägre Fritt kapital medan Bundet kapital stärks.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 137 578 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 207 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 6%.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under året har föreningen förlängt två lån och slagit ihop dem till ett lån och har valt en bindningstid på 3 år för att sprida risken.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 212	0	0	58 212
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 350 000	0	9 418 385	10 768 385
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 253 164	0	-53 500	2 199 664
S:a bundet eget kapital, kr	3 661 376	0	9 364 885	13 026 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 415 447	-117 804	53 500	2 351 142
Årets resultat, kr	-117 804	117 804	-9 626 096	-9 626 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 297 643	0	-9 572 596	-7 274 954
S:a eget kapital, kr	5 959 019	0	-207 711	5 751 307

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 500 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	2 297 643
Årets resultat, kr	-9 626 096
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 274 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 274 953
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 142 032	1 955 541
Övriga intäkter	Not 3	32 428	0
Summa Rörelseintäkter		2 174 460	1 955 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 323 206	-1 134 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 768	-70 610
Personalkostnader	Not 6	-120 507	-113 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-534 783	-514 209
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-9 425 000	-1 148
Summa Rörelsekostnader		-11 494 264	-1 834 143
Rörelseresultat		-9 319 804	121 398
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 850	17 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 142	-256 607
Summa Finansiella poster		-306 292	-239 203
Resultat efter finansiella poster		-9 626 096	-117 804
Resultat före skatt		-9 626 096	-117 804
Årets resultat		-9 626 096	-117 804

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	15 021 340	15 470 623
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	23 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 021 340	15 494 373

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 021 840	15 494 873

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	0
Kortfristiga fordringar	Not 11	480 465	483 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 640	62 905
Summa Kortfristiga fordringar		580 575	546 131

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		900 000	750 000
Summa Kortfristiga placeringar		900 000	750 000
Summa Omsättningstillgångar		1 480 575	1 296 131

Summa Tillgångar		16 502 415	16 791 003
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelser	Not 13	10 826 597	1 408 212
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 199 664	2 253 164
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		13 026 261	3 661 376
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 351 142	2 415 447
Årets resultat		-9 626 096	-117 804
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-7 274 953	2 297 642
Summa Eget kapital		5 751 307	5 959 018

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 684 957	7 505 477
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 684 957	7 505 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 570 500	2 924 480
Leverantörsskulder		65 126	32 583
Skatteskulder		9 067	6 217
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	2 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	421 458	360 954
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 066 151	3 326 508
Summa Skulder		10 751 108	10 831 985
Summa Eget kapital och skulder		16 502 415	16 791 003

Kassaflödesanalys

2024-09-012023-09-01
2025-08-312024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	105 196	121 398
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	534 783	514 209
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	534 783	514 209
Erhållen ränta	26 533	17 139
Erlagd ränta	-333 924	-260 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 588	392 213
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 876 766	-1 949 452
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	95 439	14 113
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 972 205	-1 935 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 304 793	-1 543 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-61 750	-22 602
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 750	-22 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 105 465	1 756 485
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 105 465	1 756 485
Årets kassaflöde	137 578	190 757
Likvida medel vid årets början	1 194 114	1 003 357
Likvida medel vid årets slut	1 325 077	1 194 114

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	1 252 783 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 944 660	1 851 712
	Årsavgifter bostäder el	88 092	0
	Årsavgifter bostäder TV/bredband	50 040	20 850
	Årsavgifter lokaler	38 500	36 660
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	373	0
	Hyror informationsöverföring	0	29 190
	Övriga primära intäkter	20 367	17 129
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 142 032	1 955 541
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 142 032	1 955 541

I årsavgifter ingår kostnad för vatten och värme. Kostnader för tv/bredband och el debiteras separat.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	25 813	0
	Övriga sekundära intäkter	6 615	0
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	32 428	0

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-232 129	-220 200
	Snö och halk-bekämpning	-35 038	-24 256
	Reparationer	-31 393	-25 324
	Planerat underhåll	-97 500	-35 580
	Försäkringsskador	-44 641	0
	El	-125 114	-66 192
	Uppvärmning	-340 718	-332 355
	Vatten	-132 174	-104 352
	Sophämtning	3 031	-63 812
	Fastighetsförsäkring	-61 234	-48 846
	Kabel-TV och bredband	-74 511	-77 532
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-57 910	-51 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-93 875	-74 485
	Övriga driftkostnader	0	-10 462
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 323 206	-1 134 396

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 102
	Administrationskostnader	-56 261	-31 720
	Extern revision	-18 125	-13 125
	Medlemsavgifter	-13 280	-13 280
	Föreningsverksamhet	-942	-2 753
	Övriga förvaltningskostnader	-2 160	-3 630
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 768	-70 610

Administrationskostnader avser avgifter för juridiska åtgärder (18 750 kr), överlåtelse- och pantförskrivningsavgift (19 756 kr) mm.

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 013	-85 950
	Revisionsarvode	691	-2 600
	Övriga arvoden	-1 457	-2 600
	Löner och övriga ersättningar	-5 731	0
	Sociala avgifter	-27 247	-22 630
	Övriga personalkostnader	-750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-120 507	-113 780

Övriga arvoden avser ett justerat arvode från 2022. Övriga personalkostnader avser en brandskyddsutbildning.

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-1 148
	Övriga rörelsekostnader	-9 425 000	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-9 425 000	-1 148

Föreningen har köpt tillbaka fyra stycken lägenheter för att upplåta dem på nytt där marken också är upplåten med bostadsrätt.

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 849 926	22 851 114
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
	Årets investeringar	85 500	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 188
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 990 426	22 904 926
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 434 304	-6 920 134
	Årets avskrivningar	-534 783	-514 209
	Omklassificeringar	0	40
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 969 086	-7 434 303
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 021 340	15 470 623
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	619 000	210 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	55 619 000	52 810 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	14 896 000	14 896 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 896 000	14 896 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	23 750	0
	Årets investeringar	0	23 750
	Omklassificering till byggnad	-23 750	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	23 750

Under 2024/2025 har projektet avseende installation av IMD EI färdigställts.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	-------------------------	------------	------------

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

425 077

444 114

Övriga fordringar

55 388

39 112

Summa Kortfristiga fordringar

480 465

483 226

Övriga fordringar avser skattekonto (34 013 kr) och momsredovisningskonto (21 375 kr).

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

2 554

1 237

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

96 086

61 667

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 640

62 905

Förutbetalda kostnader avser kostnader för försäkring (12 985 kr), bredband (10 555 kr), kostnader för underhållsplan (2 182 kr), medlemsavgift HSB (7 000 kr) samt serviceavtal för hiss (28 224 kr). Upplupen intäkt avser IMD EI (35 140 kr).

Not 13	Medlemsinsatser och upplåtelser	2025-08-31	2024-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Medlemsinsatser och upplåtelser

Medlemsinsatser

58 212

58 212

Upplåtelseavgifter

10 768 385

1 350 000

Summa Medlemsinsatser och upplåtelser

10 826 597

1 408 212

Föreningen har köpt tillbaka fyra stycken lägenheter för att upplåta dem på nytt där marken också är upplåten med bostadsrätt.

Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 199 664	2 253 164
--------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 199 664	2 253 164
---------------------------------------	------------------	------------------

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 500 kr.

Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,8%	2028-04-30	2 750 000	0
Stadshypotek AB	2,89%	2027-09-01	2 785 074	13 125
Stadshypotek AB	4,28%	2026-06-30	2 560 000	164 000
Stadshypotek AB	4,14%	2026-09-30	2 163 008	0
			10 258 082	177 125

Långfristig del	7 684 957
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	13 125
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	2 560 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	2 573 125
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	177 125
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	708 500
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,48%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

2 560 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 174 500 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgår till 9 382 957 kr.

Not 16

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,8%	2028-04-30	2 750 000	0
Stadshypotek AB	2,89%	2027-09-01	2 785 074	13 125
Stadshypotek AB	4,28%	2026-06-30	2 560 000	164 000
Stadshypotek AB	4,14%	2026-09-30	2 163 008	0
			10 258 082	177 125
Nästa års amortering av långfristig skuld			13 125	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 560 000	
Kortfristig del			2 573 125	

Not 17

Övriga kortfristiga skulder

2025-08-312024-08-31

Övriga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		0	2 274
Summa Övriga skulder		0	2 274

Not 18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-312024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter		167 174	161 001
Upplupna räntekostnader		39 603	39 385
Övriga upplupna kostnader		214 681	160 568
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		421 458	360 954

Upplupna kostnader avser kostnader för el (12 039 kr), värme (14 006 kr), vatten (30 000 kr), sophantering (6000 kr), revisionsarvode (16 000 kr), kostnader för löpande underhåll (10 700 kr), upplupna arvoden (123 009 kr) mm.

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 16 januari 2026.

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.

Lars-Åke Adolfsson
Ordförande

Helena Brodin
Ledamot

Anders Olsson
Ledamot

Gustav Hoffsten
Ledamot

Adrienn Görgényi
Ledamot

Martin Svensson
Ledamot

Carl-Fredrik Beijer
Ledamot

Sofie Åström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alva Hallberg
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Värjan i Malmö, org.nr. 746000-5189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Värjan i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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. 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 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 Bostadsrättsförening Värjan i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alva Hallberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Lars-Åke Adolfsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 13:56:31



Helena Brodin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 15:56:25



Anders Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 09:15:26



Gustav Hoffsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 08:56:41



Adrienn Görgényi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 18:40:02



Martin Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 12:32:35



Carl-Fredrik Beijer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 18:01:28



Sofie Åström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 08:32:39



Alva Hallberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 18:39:55



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 20:10:04



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Alva Hallberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 18:41:48



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 20:08:31



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.