



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Rödvenen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5502 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Rödvenen 2             | 2021-03-30    | 1960                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

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> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 7                       | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 770                      |
| 1                       | lokaler (hyresrätt)                   | 161                      |
| 21                      | p-platser                             | 0                        |
| 26                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 710                    |
| <b>Totalt 55 objekt</b> |                                       | <b>2 641</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 17 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Thomas Palm        | Ordförande | 2020-06-25 |            |
| Grzegorz Kozuch    | Ledamot    | 2020-06-25 |            |
| Maroof Hewad       | Ledamot    | 2025-07-02 |            |
| Maria Hiersemann   | Ledamot    | 2023-04-12 |            |
| Leonora Mikullovci | Ledamot    | 2022-05-17 | 2025-08-09 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Palm

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Palm, Grzegorz Kozuch, Maroof Hewad och Leonora Mikullovci.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ragnhild Palm (sammankallande) och Jamshed Hussein Gholam, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften fr.o.m. 2026-04-01 med 8%

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 2025-01-15.

## Under året har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025  | Videoövervakning installerad i miljöhuset                                          |
| 2025  | Antalet sopkärl har ändrats p.g.a. överbelastning beträffande sophanteringen       |
| 2025  | Byte av tappvattenventiler i källargången                                          |
| 2025  | Byte av expansionskärl i fjärrvärmecentralen samt mindre justeringar betr. driften |
| 2025  | Ventilations aggregaten i lokalerna är utbytta                                     |
| 2025  | Taggar till låsen är utdelade till samtliga medlemmar                              |
| 2025  | Källardörrarna är utbytta och satta på plats                                       |
| 2025  | En stor vattenskada har åtgärdats. Detta har orsakat föreningen stora kostnader.   |
| 2025  | Flis maskin är inköpt med syftet att ta hand om trädgårdsavfall                    |

## Andra mindre åtgärder som har genomförts

- Gamla murkna träd invid p-platsen har sågats ner.
- Kronofogden har sålt lokal 26.
- Juridiska processer angående otillåten andrahandsuthyrning har kostat föreningen stora summor.
- Stadgarna för föreningen har uppdaterats till "Normalstadgar 2023". Detta har skett genom en andra omröstning 2025.

Den lagstadgade källsorteringen fungerar mycket dåligt. Föreningens medlemmar, såväl lokalinnehavare som bostadsrätthavare, har ett synnerligen ansvarslost beteende. Styrelsen tvingas använda mycket tid till att förhindra att kärlen inte blir tömda. Vid något tillfälle har sophämtarna vägrat tömma kärl p.g.a. felsortering och överbelastning. En del sopor ställs på golvet, utanför kärlen.

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 2 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 166   | 182   | 101   | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 178 | 8 295 | 8 409 | 6 911 | 5 578 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 709 | 8 830 | 8 955 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 8     | 10    | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 262   | 233   | 198   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 112 | 1 128 | 895   | 0     | 0     |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95    | 97    | 90    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 096 | 1 087 | 934   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 866 | 2 855 | 2 278 | 2 111 | 2 052 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -929  | -170  | -372  | -279  | 425   |
| Soliditet, %                           | 17    | 20    | 21    | 25    | 30    |

### 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

Föreningen har under året haft stora kostnader för löpande och planerat underhåll. Kostnaderna för fjärrvärme, el och vatten har drastiskt ökat.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna

under 2026 med 8%.

Även se över lånen som förfaller under 2026.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 129 238                    | 0                                                                      | 0                         | 129 238                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 2 265 017                  | 0                                                                      | 0                         | 2 265 017                  |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 598 035                  | 0                                                                      | -727 219                  | 2 870 816                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 992 290</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-727 219</b>           | <b>5 265 071</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -217 045                   | -170 225                                                               | 727 219                   | 339 950                    |
| Årets resultat, kr                    | -170 225                   | 170 225                                                                | -928 553                  | -928 553                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-387 270</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-201 334</b>           | <b>-588 603</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 605 020</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-928 553</b>           | <b>4 676 468</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 kr samt ianspråktagande skett med 752 219 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 | -387 269        |
| Årets resultat, kr                                  | -928 553        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -25 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 752 219         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-588 603</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-588 603</b> |

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 866 429  | 2 866 137  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 27 400     | 4 413      |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 2 893 829  | 2 870 550  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 198 626 | -1 359 558 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -105 794   | -218 648   |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -191 235   | -173 016   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -614 337   | -651 780   |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -3 109 992 | -2 403 002 |
| Rörelseresultat                                                             |       | -216 164   | 467 548    |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 5 983      | 4 192      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -718 372   | -641 965   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -712 389   | -637 773   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -928 553   | -170 225   |
| Resultat före skatt                                                         |       | -928 553   | -170 225   |
| Årets resultat                                                              |       | -928 553   | -170 225   |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8 | 25 854 815        | 26 469 152        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>25 854 815</b> | <b>26 469 152</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>25 855 315</b> | <b>26 469 652</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 90 690            | 266 668           |
| Aktuell skattefordran                        |        | 0                 | 5 638             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 822 822           | 1 254 316         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 143 914           | 146 505           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 057 426</b>  | <b>1 673 127</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 057 426</b>  | <b>1 673 127</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>26 912 741</b> | <b>28 142 779</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |           |           |
| Medlemsinsatser            | 2 394 255 | 2 394 255 |
| Fond för yttre underhåll   | 2 870 816 | 3 598 035 |
| Summa Bundet eget kapital  | 5 265 071 | 5 992 290 |
| <i>Ansamlad förlust</i>    |           |           |
| Balanserat resultat        | 339 950   | -217 045  |
| Årets resultat             | -928 553  | -170 225  |
| Summa Ansamlad förlust     | -588 603  | -387 269  |
| Summa Eget kapital         | 4 676 469 | 5 605 021 |

Skulder

|                                                 |                  |            |
|-------------------------------------------------|------------------|------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                  |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1215 639 297 | 17 339 397 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 15 639 297       | 17 339 397 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                  |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 5 950 100        | 4 558 900  |
| Leverantörsskulder                              | 128 967          | 219 783    |
| Skatteskulder                                   | 12 608           | 10 319     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 130          | 471        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14505 300    | 408 888    |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 6 596 976        | 5 198 361  |
| Summa Skulder                                   | 22 236 273       | 22 537 758 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 26 912 741       | 28 142 779 |



Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                              | -216 164         | 467 548          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                | 614 337          | 651 780          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | <b>614 337</b>   | <b>651 780</b>   |
| Erhållen ränta                                                               | 5 983            | 4 192            |
| Erlagd ränta                                                                 | -721 612         | -637 796         |
|                                                                              |                  |                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <b>-317 455</b>  | <b>485 724</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 179 008          | -425 011         |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 10 655           | 250 931          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | <b>189 662</b>   | <b>-174 080</b>  |
|                                                                              |                  |                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | <b>-127 793</b>  | <b>311 644</b>   |
|                                                                              |                  |                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -308 900         | -308 900         |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | <b>-308 900</b>  | <b>-308 900</b>  |
|                                                                              |                  |                  |
| Årets kassaflöde                                                             | <b>-436 693</b>  | <b>2 744</b>     |
| Likvida medel vid årets början                                               | <b>1 033 466</b> | <b>1 030 722</b> |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | <b>596 773</b>   | <b>1 033 466</b> |

**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.

#### 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                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 1 403 166                | 1 352 460                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 53 718                   | 253 065                  |
|       | Årsavgifter lokaler                      | 1 161 897                | 1 119 912                |
|       | Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad  | 136 980                  | 70 812                   |
|       | Hyror lokaler                            | 33 804                   | 33 804                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 44 100                   | 25 200                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 141                      | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                  | 38 139                   | 11 484                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>2 871 945</b>         | <b>2 866 737</b>         |
|       | Hyresbortfall                            | -5 516                   | -600                     |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-5 516</b>            | <b>-600</b>              |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>2 866 429</b>         | <b>2 866 137</b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. IMD el debiteras separat.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 27 400                   | 4 413                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>27 400</b>            | <b>4 413</b>             |

| Not 4 | Driftskostnader                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -287 981                 | -282 088                 |
|       | Reparationer                          | -89 702                  | -63 740                  |
|       | Planerat underhåll                    | -752 219                 | 0                        |
|       | Försäkringsskador                     | -79 858                  | -145 018                 |
|       | El                                    | -248 385                 | -226 993                 |
|       | Uppvärmning                           | -307 141                 | -250 562                 |
|       | Vatten                                | -136 044                 | -139 106                 |
|       | Sophämtning                           | -72 524                  | -67 986                  |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -42 715                  | -41 490                  |
|       | Kabel-TV och bredband                 | -79 515                  | -54 385                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -100 454                 | -88 190                  |
|       | Övriga driftkostnader                 | -2 087                   | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-2 198 626</b>        | <b>-1 359 558</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -20 140                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader              | -51 435                  | -169 236                 |
|       | Extern revision                       | -17 010                  | -20 000                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -14 110                  | -14 110                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -1 300                   | -1 841                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -1 800                   | -13 462                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-105 794</b>          | <b>-218 648</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -112 840                 | -106 680                 |
|       | Övriga arvoden                        | -45 030                  | -33 810                  |
|       | Sociala avgifter                      | -33 365                  | -32 526                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-191 235</b>          | <b>-173 016</b>          |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -614 337                 | -651 780                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-614 337</b>          | <b>-651 780</b>          |
| Not 8 | Byggnader och mark                                                                       | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                                   |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                     | 25 363 262               | 25 363 262               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                                                          | 8 250 000                | 8 250 000                |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                             | <b>33 613 262</b>        | <b>33 613 262</b>        |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                                        |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                                                   | -7 144 109               | -6 492 329               |
|       | Årets avskrivningar                                                                      | -614 337                 | -651 780                 |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                                                  | <b>-7 758 446</b>        | <b>-7 144 109</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                                                          | <b>25 854 815</b>        | <b>26 469 152</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                                                    | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                        | 19 511 000               | 16 715 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                         | 0                        | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                                           | 5 382 000                | 5 589 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                                            | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                                                             | <b>24 893 000</b>        | <b>22 304 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                                                     | 22 407 000               | 22 407 000               |
|       | Varav i eget förvar                                                                      | -50 000                  | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                | <b>22 357 000</b>        | <b>22 407 000</b>        |
| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                                   | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                                            |                          |                          |
|       | Ingående värde andel i HSB                                                               | 500                      | 500                      |
|       | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                                      | <b>500</b>               | <b>500</b>               |

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                |                  |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 596 773        | 1 033 466        |
| Övriga fordringar              | 226 049        | 220 850          |
| <b>Summa Övriga fordringar</b> | <b>822 822</b> | <b>1 254 316</b> |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 143 914        | 146 505        |
| <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>143 914</b> | <b>146 505</b> |

| Not 12 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,99%            | 2026-03-30        | 4 250 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,76%            | 2026-09-30        | 1 428 800         | 37 600                      |
| Stadshypotek AB     | 4,34%            | 2028-10-30        | 2 711 997         | 56 500                      |
| Stadshypotek AB     | 3,92%            | 2028-03-30        | 4 035 000         | 106 000                     |
| Stadshypotek AB     | 4,07%            | 2027-09-30        | 1 588 600         | 33 800                      |
| Stadshypotek AB     | 3,65%            | 2027-06-30        | 3 512 500         | 25 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,48%            | 2027-03-30        | 4 062 500         | 50 000                      |
|                     |                  |                   | <b>21 589 397</b> | <b>308 900</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 15 639 297 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 271 300    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 5 678 800  |
| Kortfristig del                                           | 5 950 100  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 308 900    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 235 600  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,41%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |          |            |
|-----------------------------|----------|------------|
| Momsskuld                   | 0        | 471        |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>0</b> | <b>471</b> |

| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 230 464        | 181 123        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 65 662         | 68 902         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 209 174        | 158 863        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>505 300</b> | <b>408 888</b> |

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-03-27.

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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö, org.nr. 746000-5502

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rödvenen i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Thomas Palm**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:48:38



**Maroof Hewad**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:58:08



**Maria Hiersemann**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:15:24



**Grzegorz Kozuch**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:49:14



**Thaha Osman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:56:40



## Revisionsberättelse 2025

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

**Thaha Osman**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:55:59



# 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.