



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|--------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Konstruktören 1 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| Konstruktören 2 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| Konstruktören 3 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| Konstruktören 4 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| Konstruktören 5 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 486 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 35116 |
| 83 | p-platser | 0 |
| 324 | garageplatser | 0 |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 85 |
| Totalt 894 objekt | | 35201 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 211 st 2 rok, 227 st 3 rok, 32 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------|------------|------------|------------|
| Åke Kullman | Ordförande | 2023-05-05 | |
| Åke Kullman | Ledamot | 2021-05-06 | |
| Johan Björklund | Ordförande | 2019-05-09 | 2023-05-05 |
| Jan-Åke Ottosson | Ledamot | 2023-05-05 | |
| Jan-Åke Ottosson | Suppleant | 2022-05-12 | 2023-05-05 |
| Tomas Engström | Ledamot | 2022-05-12 | |
| Pia Holst | Ledamot | 2023-08-23 | |
| Pia Holst | Suppleant | 2021-05-06 | 2023-08-23 |
| Annika Greij | Ledamot | 2022-05-12 | 2023-08-23 |
| Therese Ohlqvist | Ledamot | 2020-06-30 | |
| Anna Sandgren | Suppleant | 2023-05-05 | 2023-12-26 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Ohlqvist och Pia Holst

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Åke Ottosson, Åke Kullman, Pia Holst och Therese Ohlqvist.

Revisorer har varit: Anders Larsson och Lennart Göransson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Olof Bengtsson (sammanställande) Bo Hansson och Magnus Arvald, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27:e april 2023. På stämman deltog 118 röstberättigade medlemmar varav 4 fullmakter. Extra stämma hölls den 22:e augusti. På stämman deltog 87 röstberättigade. Stämman handlade om att anta nya stadgar, stämman beslutade att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året erhållit elstöd på 1 042 687 kronor.

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 2023-11-27.

- Under året har renoveringen av våra tak och fasader fortsatt, (samtliga papptak inklusive plåt på hög- och låghus skall bytas i sin helhet och då byter man även råsponten som är dålig. Byte av samtliga luckor på låghusen. Luftarna bytas mot traditionella rör för att undvika underhåll i framtiden. Kompletterar med ny plåt runt ventilationsrummen då det läcker in vatten idag. Balkongtaken bytas. Ny vattenavrinning från taken med fler brunnar för att undvika

vattensamlingar på taken. Koppla samtliga stuprör till dagvattenledningar för att undvika vattenläckage i källare. Fasadskivor byts ut på samtliga hus. Putsade gavlar lagas och målas om. Vita balkongsidor lagas och målas om. Fräsning av fogar mellan tegelstenar på samtliga fasader. Söndriga tegelbalkar byts ut. Söndriga tegelstenar byts ut. Samtliga socklar på huskropparna lagas, putsas och målas. Klinkern på fasaden tvättas och kompletteras med fog vid behov. Samtliga källartrappor lagas och målas och behandlas med betonflex. Räcke lagas och målas om. 17 st sjuk på låghusen kommer genomföra en asbest-sanering och tilläggsisolering), beräknas vara klart innan v16 2024.

- Byte av kommunikationssystemen i hissarna, från 3G till 4G.
- Under året har även brytbleck satts på samtliga garage- och källardörrar invändigt för att försöka undvika att inbrott sker via dessa dörrar.
- Digitala anslagstavlor har satts upp i samtliga entreér för att enkelt kunna nå ut med information till medlemmar i föreningen.
- På 22 augusti ersätts Annika Greij av Pia Holst som ordinarie ledamot i styrelsen då Annika Greij valt att lämna styrelsen på grund av flytt från föreningen.
- I oktober sades avtalet med Limhamns Clean AB upp, vilket vi tror och hoppas ska öka kvaliteén på vår städning.
- Den 26 december meddelar Anna Sandgren via mail att hon omedelbart och på egen begäran lämnar sitt uppdrag som styrelsesuppleant i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|---|
| 2004 | Inglasning och utbyggnad av balkonger |
| 2010 | Byte av fönster |
| 2011 | Fastighetskontor/fritidslokal byggs |
| 2013 | Ombyggnad och utbyte av utrustning i undercentraler |
| 2014 | Byte av stolpbelysning |
| 2015-2016 | Nybyggnation av ventilationshus |
| 2015-2016 | Utbyte av takluckor och ventilation |
| 2016 | Hissbyte |
| 2020 | Ombyggnad av samtliga lekplatser |
| 2020 | Byte garageportar ner till garage under mark |
| 2021 | Spolning och relining av avloppsstammar |
| 2021 | Byte av samtliga källardörrar invändigt |
| 2021 | Renovering av pump i tvätthall |
| 2021 | Installation av central-dammsugare i tvätthall |
| 2022 | Påbörjar tak- och fasadprojekt |

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

- Renovering av garagebjälklag (Start 2024)
- Dränering längst med samtliga huskroppar (Start 2024)

- Tätta ventilationshusen på höghusen (2024)
- Upprustning av trädgård efter fasadrenovering/dränering
- Vatten och avlopp (Start 2027)
- Byte betongmarksten (2028)

Styrelsens slutord

När vi nu summerar 2023 kan vi konstatera att det största underhållsarbetet på mycket lång tid, flutit på bättre än vi vågat hoppas på. Arbetet har inneburit mycket tid och tålamod för våra anställda, styrelsen och er medlemmar. Vi ser nu fram emot att ha en sommar utan ett område som ser ut som en byggarbetsplats innan nästa projekt drar igång.

Under 2023 har även mindre renoveringar och underhåll ägt rum, mer om detta kan ni läsa på vår hemsida.

Under året har tyvärr några av våra anställda valt att säga upp sig men vi har fått in nya medarbetare som vi är mycket nöjda med.

Styrelsen har arbetat aktivt med att hålla föreningens kostnader nere genom att ständigt se över våra avtal.

Vad gäller ekonomin, har föreningen precis som övriga föreningar i Sverige tuffa tider att se fram emot. Förvissor väntas räntan om inte sänkas i alla fall inte höjas detta år, men vatten, fjärrvärme och tomträttsavgälden är kostnader som stigit markant. Avgiften höjs 2024 med 13% och vi kommer behöva räkna med fler avgiftshöjningar kommande år på grund av eftersatt underhållsarbete. Styrelsen kommer även här göra vad den kan för att hålla kostnaderna och kommande avgiftshöjningar nere.

Styrelsen vill tacka våra medlemmar, vår förvaltare och övriga anställda samt våra samarbetspartners för ett fint 2023.

Styrelsen Brf Södertorp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 612 och under året har det tillkommit 39 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 616.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 166 | 206 | 177 | 218 | 231 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 749 | 3 765 | 2 346 | 2 661 | 2 662 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 758 | 3 774 | 2 352 | 2 667 | 2 669 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 5 | 3 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 249 | 212 | 205 | 190 | 198 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 818 | 766 | 704 | 693 | 670 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 98 | 93 | 93 | 89 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 900 | 781 | 755 | 744 | 754 |
| Nettoomsättning, tkr | 30 227 | 26 953 | 24 882 | 24 878 | 24 885 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 311 | 3 037 | 882 | 3 284 | 3 769 |
| Soliditet, % | 21 | 20 | 26 | 24 | 22 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 2 816 000 | 0 | 0 | 2 816 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 19 437 240 | 0 | 1 141 948 | 20 579 188 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 22 253 240 | 0 | 1 141 948 | 23 395 188 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 9 355 998 | 3 037 035 | -1 141 948 | 11 251 085 |
| Årets resultat, kr | 3 037 035 | -3 037 035 | 2 311 211 | 2 311 211 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 12 393 033 | 0 | 1 169 263 | 13 562 296 |
| S:a eget kapital, kr | 34 646 273 | 0 | 2 311 211 | 36 957 484 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 020 052 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 | 12 393 033 |
| Årets resultat, kr | 2 311 211 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -2 162 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 020 052 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 13 562 296 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 13 562 296 |

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 30 411 242 | 27 121 961 |
| Övriga intäkter | 3 | 1 265 276 | 371 759 |
| | | 31 676 518 | 27 493 720 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -2 346 838 | -1 884 444 |
| Planerat underhåll | 5 | -1 020 052 | -583 980 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -826 714 | -792 694 |
| Driftskostnader | 6 | -15 388 220 | -14 212 325 |
| Övriga kostnader | 7 | -1 040 399 | -1 121 321 |
| Personalkostnader | 8 | -2 375 391 | -1 248 159 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 559 932 | -3 626 018 |
| | | -26 557 546 | -23 468 941 |
| Rörelseresultat | | 5 118 972 | 4 024 779 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 443 698 | 69 975 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 251 460 | -1 057 720 |
| | | -2 807 762 | -987 745 |
| Årets resultat | | 2 311 211 | 3 037 035 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 92 247 134 | 95 807 063 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | 10 | 62 699 076 | 29 395 067 |
| | | 154 946 210 | 125 202 130 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar | 11 | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 154 946 710 | 125 202 630 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 256 | 11 749 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | | 5 861 574 | 43 796 760 |
| Övriga fordringar | 12 | 225 105 | 219 321 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 2 244 320 | 2 388 677 |
| | | 8 333 255 | 46 416 507 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | 14 | 14 000 000 | 5 500 000 |
| | | 14 000 000 | 5 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 22 333 255 | 51 916 507 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 177 279 965 | 177 119 137 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 816 000 | 2 816 000 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 20 579 188 | 19 437 240 |
| | | 23 395 188 | 22 253 240 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 11 251 085 | 9 355 998 |
| Årets resultat | | 2 311 211 | 3 037 035 |
| | | 13 562 296 | 12 393 033 |
| Summa eget kapital | | 36 957 484 | 34 646 273 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 72 647 191 | 97 496 635 |
| Summa långfristiga skulder | | 72 647 191 | 97 496 635 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 17, 18 | 59 314 444 | 35 035 060 |
| Leverantörsskulder | | 2 784 740 | 4 690 269 |
| Aktuella skatteskulder | | 103 405 | 72 354 |
| Övriga skulder | 19 | 686 055 | 527 799 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 4 786 646 | 4 650 747 |
| Summa kortfristiga skulder | | 67 675 290 | 44 976 229 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 177 279 965 | 177 119 137 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 311 211 | 3 037 034 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 3 559 932 | 3 626 018 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 5 871 143 | 6 663 052 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 148 066 | -690 310 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -1 580 323 | 4 521 291 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 4 438 886 | 10 494 033 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -33 304 009 | -30 119 689 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -33 304 009 | -30 119 689 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | -570 060 | 49 933 206 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -570 060 | 49 933 206 |
| Årets kassaflöde | | -29 435 183 | 30 307 550 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 49 296 760 | 18 989 210 |
| Likvida medel vid årets slut | | 19 861 577 | 49 296 760 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 70 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,19 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder, ingår värme och vatten | 27 250 020 | 24 773 604 |
| Hysesintäkter | 1 471 750 | 1 453 314 |
| El, IMD | 1 505 188 | 726 173 |
| Bredbandsabonnemang och IP telefoni | 184 284 | 168 870 |
| I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. El-IMD debiteras separat efter förbrukning. Bredband debiteras separat och är frivilligt för medlemmarna. | 30 411 242 | 27 121 961 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Övriga intäkter | 222 589 | 371 759 |
| Erhållna bidrag, elstöd | 1 042 687 | 0 |
| | 1 265 276 | 371 759 |

Not 4 Reparationer

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Reparation bostäder | 192 392 | 155 518 |
| Reparation gemensamma utrymmen | 197 360 | 38 019 |
| Reparation tvättutrustning | 281 646 | 79 562 |
| Reparation installationer | 96 260 | 26 203 |
| Reparation Va/sanitet | 708 423 | 539 523 |
| Reparation värme | 0 | 52 356 |
| Reparation ventilation | 66 876 | 88 438 |
| Reparation el | 315 560 | 219 271 |
| Reparation av huskropp utvändigt | 9 103 | 8 200 |
| Reparation av markytor | 41 167 | 168 745 |
| Försäkringsskador | 223 738 | 80 279 |
| Reparation garage | 81 457 | 159 546 |
| Reparation hiss | 53 444 | 106 376 |
| Reparation lokaler | 13 648 | -2 122 |
| Reparation övrigt | 0 | 2 409 |
| Reparation tele/TV/passagesystem | 65 762 | 162 118 |
| | 2 346 836 | 1 884 441 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|----------------|
| Planerat underhåll gemensamma utrymmen | 0 | 64 345 |
| Planerat underhåll tvättutrustning | 217 025 | 53 224 |
| Planerat underhåll markytor | 135 881 | 141 894 |
| Planerat UH VA/sanitet | 11 458 | 0 |
| Planerat UH värme | 221 625 | 324 518 |
| Planerat UH övrigt | 140 312 | 0 |
| Planerat UH TV/antennutrustning | 293 750 | 0 |
| | 1 020 051 | 583 981 |

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m. 2023-01-01

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 546 664 | 3 042 142 |
| El | 2 477 457 | 2 107 139 |
| Uppvärmning | 4 613 478 | 3 992 458 |
| Vatten | 1 678 832 | 1 367 566 |
| Sophämtning | 637 738 | 707 690 |
| Övriga avgifter | 83 749 | 49 734 |
| Tomträttsavgäld | 2 809 520 | 1 580 248 |
| Fastighetsförsäkring | 372 513 | 354 885 |
| Kabel-TV | 980 508 | 841 704 |
| Bredband | 187 761 | 168 759 |
| | 15 388 220 | 14 212 325 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Förvaltningsarvoden | 477 236 | 471 445 |
| Revisionsarvoden | 29 875 | 32 900 |
| Medlemsavgift HSB | 202 105 | 202 105 |
| Övriga kostnader | 266 941 | 298 691 |
| Konsultarvode | 0 | 9 500 |
| Överlåtelseavgift | 43 472 | 66 205 |
| Pantförskrivningsavgift | 20 770 | 40 475 |
| | 1 040 399 | 1 121 321 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | | 1 |
| Män | 3 | 1 |
| | 3 | 2 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 200 610 | 200 000 |
| Revisionsarvode | 38 200 | 38 000 |
| Löner och ersättningar | 41 050 | 71 870 |
| Uttagskatt | 231 288 | 0 |
| Övriga kostnader anställda | 1 260 742 | 752 138 |
| | 1 771 890 | 1 062 008 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 480 623 | 186 150 |
| Övriga gemensamma kostnader | 122 878 | |
| | 603 501 | 186 150 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 2 375 391 | 1 248 158 |

Not 9 Byggnader och markanläggning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 149 026 358 | 148 243 545 |
| Årets investeringar, avser infotavlor | | 782 813 |
| Ingående anskaffningsvärden markanläggningar | 5 815 049 | 5 815 049 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 154 841 407 | 154 841 407 |
| Ingående avskrivningar byggnader | -55 953 271 | -52 617 856 |
| Årets avskrivningar byggnader | -3 269 332 | -3 335 415 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -3 081 069 | -2 790 466 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -290 601 | -290 603 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -62 594 273 | -59 034 340 |
| Bokfört värde byggnader och markanläggning | 92 247 134 | 95 807 067 |
| Taxeringsvärden byggnader | 293 010 000 | 293 010 000 |
| Taxeringsvärden mark | 96 436 000 | 96 436 000 |
| | 389 446 000 | 389 446 000 |

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Avser tak och fasad som beräknas kosta 64 miljoner ungefär och vara klart vår/sommar 2024. Avser garage/dränering som är i uppstartsfas och man inte har belopp eller tidsplan klar. Avser även solceller där man ska ta ett nytt beslut på stämman för att eventuellt avsluta projektet för att prioritera viktigare projekt.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 29 395 067 | 58 191 |
| Inköp | 33 304 009 | 30 119 689 |
| Omklassificeringar, infotavlor | | -782 813 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 62 699 076 | 29 395 067 |
| Utgående redovisat värde | 62 699 076 | 29 395 067 |

Not 11 Andelar

| Namn | Anskaffn. värde | Bokfört värde |
|-----------|--------------------|------------------|
| HSB Malmö | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 225 105 | 219 321 |
| | 225 105 | 219 321 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 85 167 | 24 688 |
| Förutbetald tomträtt | 1 404 760 | 1 404 760 |
| Förutbetald kabel-tv | 284 855 | 240 697 |
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 426 634 | 372 513 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 42 904 | 52 269 |
| Upplupen intäkt | | 293 750 |
| | 2 244 320 | 2 388 677 |

Not 14 Kortfristiga placeringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Fast ränteplacering HSB Malmö | 14 000 000 | 5 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 000 000 | 5 500 000 |
| Utgående redovisat värde | 14 000 000 | 5 500 000 |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 19 437 240 | 17 838 171 |
| Avsättning | 2 162 000 | 2 183 000 |
| Ianspråktagande | -1 020 052 | -583 931 |
| | 20 579 188 | 19 437 240 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 133 214 600 | 133 214 600 |
| | 133 214 600 | 133 214 600 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

59 314 444kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 570 060 kr. Beräknad skuld om 5 år är 129 111 335 kr.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 59 314 444 | 35 035 060 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 72 647 191 | 97 496 635 |
| | 131 961 635 | 132 531 695 |

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|-----------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 0,94 | 2024-11-20 | 3 319 384 | 3 359 384 |
| Nordea Hypotek | 0,85 | 2023-11-15 | | 8 965 000 |
| Nordea Hypotek | 0,95 | 2023-12-20 | | 2 500 000 |
| Stadshypotek | 2,41 | 2022-09-30 | | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 1,35 | 2023-03-30 | | 7 000 000 |
| Stadshypotek | 1,12 | 2025-01-30 | 2 953 504 | 2 983 564 |
| Stadshypotek | 2,40 | 2025-04-30 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Stadshypotek | 0,94 | 2023-06-01 | | 6 000 000 |
| Swedbank | 0,75 | 2025-09-25 | 5 723 747 | 5 723 747 |
| Swedbank | 0,85 | 2024-06-19 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Swedbank | 1,0 | 2024-10-25 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Swedbank | 0,89 | 2025-06-18 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Stadshypotek | 3,53 | 2026-12-01 | | 50 000 000 |
| Stadshypotek AB | 3,53 | 2026-12-01 | 49 500 000 | |
| Stadshypotek AB | 4,78 | 2024-09-01 | 23 000 000 | |
| Nordea Hypotek | 4,050 | 2024-12-20 | 11 465 000 | |
| | | | 131 961 635 | 132 531 695 |

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Personalens källskatt | 73 316 | 101 795 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 69 153 | 88 568 |
| Mervärdesskatt (uttagsskatt och momsskuld parkering) | 232 188 | 900 |
| Fond för inre underhåll | 311 398 | 336 536 |
| | 686 055 | 527 799 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 64 105 | 221 075 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 2 810 491 | 2 529 791 |
| Upplupen värmekostnad | 719 560 | 570 096 |
| Upplupen elkostnad | 252 641 | 280 643 |
| Upplupen kostnad extern revisor | 29 500 | 28 500 |
| Övriga upplupna kostnader | 910 349 | 1 020 642 |
| | 4 786 646 | 4 650 747 |

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Malmö den

Åke Kullman
Ordförande

Therese Ohlqvist

Pia Holst

Jan-Åke Ottosson

Tomas Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
BoRevision AB
Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Larsson
Revisor
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
Revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertorp i Malmö, org.nr. 746001-0411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE KULLMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 20:17:57



JAN-ÅKE OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:48:07



TOMAS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 19:54:46



THERESE OHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:31:50



PIA HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 06:13:48



ANDERS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:32:09



LENNART GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:30:18



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:11:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:29:46



LENNART GÖRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 19:32:02



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:11:02



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.