



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö kallas härmed till föreningsstämma måndagen den 10 februari 2025.

**Tid: 19:00**

**Plats: Rönneholmsförskola, ingång från Major Nilssons gatan**

---

## DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Hilleröd i Malmö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Ängdala 3  | 1949-11-10    | 1951                 |
| Hilleröd 1 | 1949-11-10    | 1951                 |
| Hilleröd 2 | 1949-11-10    | 1951                 |

#### Totalt 3 objekt

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

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                | lokaler (hyresrätt)                   | 123                      |
| 18               | p-platser                             | 0                        |
| 70               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 498                    |
| Totalt 91 objekt |                                       | 3 621                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 40 st 2 rok, 15 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                     | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Anette Åkesson           | Ordförande | 2014-10-02 |            |
| Ingemar Hägerfjord       | Ledamot    | 2022-05-18 |            |
| Thomas Hörstedt          | Ledamot    | 2015-03-13 |            |
| Carina Ekdahl            | Ledamot    | 2014-10-02 |            |
| Mattias Norén            | Ledamot    | 2016-02-02 | 2024-02-09 |
| Niklas Hellqvist         | Ledamot    | 2024-02-09 |            |
| Niklas Hellqvist         | Suppleant  | 2023-02-21 | 2024-02-09 |
| Marcus Smithson          | Suppleant  | 2024-02-09 |            |
| Anna Louise Gör Johnsson | Suppleant  | 2023-02-21 | 2024-02-09 |
| Patrik Alfredsson        | Suppleant  | 2024-02-09 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Ekdahl, Thomas Hörstedt, samt suppleanter Marcus Smithson och Patrik Alfredsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Hörstedt, Anette Åkesson, Carina Ekdahl och Niklas Hellqvist.

Revisorer har varit: Carl-Gustaf Schults, Rosa Kovacs med Josefine Eleono Flodqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Filippa Kugelberg (sammankallande) och Tina Walfridsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-05. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-10-01 är registrerad.

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.

För att säkerställa att måsbeståndet inte ökar har föreningen tecknat avtal med Anticimex, som kommer och plockar måsagg under den period på våren då det är tillåtet.

Vår trädgårdsmästare går årligen igenom vår utemiljö och ger oss förslag på förbättringar och råd om hur vi ska bäst bevara vår fina trädgård.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 13 maj 2024. Vid besiktningen beslöts att flytta fram en del betongarbete Pilåkersvägen 7 A & B och tidigare lägga fönsterbyte till kommande räkenskapsår. I övrigt framkom inga åtgärder utöver vad som ligger i underhållsplanen nödvändiga.

Den 18 mars 2024 höll vi en extrastämma för att fatta den andra beslutet om nya stadgar, med 7 röstberättigade medlemmar. Stämman beslöt att anta de nya stadgarna. Ärendet är inskickat till Bolagsverket och de nya stadgarna kommer att tas i bruk när de är registrerade på Bolagsverket.

#### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har varit aktiv i åtta år.

Vid intresse av att vara med i trädgårdsgruppen kan man kontakta Jessica Trulsson, Ängdalavägen 28.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 987 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den upprättade budgeten för 2024/2025 visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 10 % fr o m 2024-10-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år men då räntekostnaderna har höjts kraftigt ansåg styrelsen att en höjning utöver det normala var nödvändigt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 625 000. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr. Kommande år kommer amorteringen vara 300 000 kr/år, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Ändamål                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2012      | Nya fjärrvärmecentraler och ny värmekulvert.                                                              |
| 2012      | Sop skåp vid parkeringen vid Ängdalavägen i samband med införande av sopsortering av mat- och restavfall. |
| 2013      | Inreglering av värme                                                                                      |
| 2013/2014 | Omfogning av fasader samt byte av tak                                                                     |
| 2016      | Byte av radiatorventiler samt ny injustering av värme.                                                    |
| 2016      | OKV, Obligatorisk VentilationsKontroll samt rensning av ventilationskanaler                               |
| 2016      | Trädgårdsanläggning, påbörjad                                                                             |
| 2017      | Trädgårdsanläggning, avslutad                                                                             |
| 2017      | Spolning och filmning av våra stammar.                                                                    |
| 2018      | Asfaltering av uppfart till parkering                                                                     |
| 2019      | Relining                                                                                                  |
| 2020      | Nya entrédörrar i ek                                                                                      |
| 2020/2021 | Målning/renovering av trapphus och källare                                                                |
| 2020/2021 | Byte av belysning i källare och trapphus.                                                                 |
| 2020/2021 | Byte av passagesystem.                                                                                    |
| 2021      | Nytt seriekopplat brandlarmsystem och ny utrymningsbelysning i källarna.                                  |
| 2021      | Automatisk släckutrustning (sprinkler) i återvinningsrummet                                               |
| 2021      | Ny nödbelysning i trapphusen i punkthusen                                                                 |
| 2022      | OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll samt rensning av ventilationskanaler.                              |
| 2023      | Byte av styrsystem för reglering av värme och varmvatten                                                  |
| 2023      | Byte av "handvred" till termostatventiler på radiatorerna i samtliga lägenheter                           |

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

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen och de närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder, se nedan. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel, samt lån.

| Årtal     | Ändamål                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| 2024/2025 | Byte av fönster och balkongdörrar                       |
| 2029/2030 | Byte av värmeledningar och ventiler till värmeledningar |
| 2029/2030 | Byte av radiatorer och ventiler till radiatorer         |

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 175       | 270       | 263       | 215       | 234       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 763     | 3 818     | 4 117     | 4 428     | 4 538     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 895     | 3 952     | 4 262     | 4 583     | 4 698     |
| Räntekänslighet, %                     | 4         | 5         | 5         | 5         | 6         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 342       | 308       | 294       | 272       | 266       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 987       | 874       | 854       | 833       | 805       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 89        | 91        | 95        | 95        | 95        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 067     | 1 042     | 971       | 917       | 860       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 865     | 3 772     | 3 515     | 3 322     | 3 114     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -340      | 134       | 142       | -365      | 285       |
| Soliditet, %                           | 22        | 23        | 22        | 20        | 21        |

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<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               | 103 000                    | 0                                                                      | 0                         | 103 000                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 340 872                  | 0                                                                      | 124 015                   | 2 464 887                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 443 872</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>124 015</b>            | <b>2 567 887</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 840 608                  | 134 497                                                                | -124 015                  | 1 851 090                  |
| Årets resultat, kr                    | 134 497                    | -134 497                                                               | -340 218                  | -340 218                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 975 105</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-464 233</b>           | <b>1 510 872</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 418 977</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-340 218</b>           | <b>4 078 759</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 395 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 985 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 | 1 975 105        |
| Årets resultat, kr                                  | -340 218         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -395 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 270 985          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 510 872</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>1 510 872</b> |

### Upplysning av förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparationskostnader, planerat underhåll samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Årets driftkostnader har också ökat i förhållande till föregående år.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 316 729 kr. Föreningens sparande till det framtida

underhållet uppgår till 175 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 10% från 1 oktober 2024.

**Resultaträkning**

Not

2023-09-01  
-2024-08-312022-09-01  
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

3 865 007

3 650 241

Övriga intäkter

3

0

122 171

**3 865 007****3 772 412****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-208 348

-123 605

Planerat underhåll

5

-270 985

-137 500

Fastighetsavgift/skatt

-120 130

-117 260

Driftskostnader

6

-2 141 765

-1 980 424

Övriga kostnader

7

-255 785

-291 596

Personalkostnader

8, 9

-169 256

-147 912

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-704 392

-704 392

**-3 870 661****-3 502 689****Rörelseresultat****-5 654****269 723****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 968

1 651

Räntekostnader och liknande resultatposter

-338 532

-136 877

**-334 564****-135 226****Årets resultat****-340 218****134 497**

| Balansräkning                                | Not | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader                                    | 10  | 16 826 169 | 17 530 562 |
|                                              |     | 16 826 169 | 17 530 562 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 11  | 500        | 500        |
|                                              |     | 500        | 500        |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 16 826 669 | 17 531 062 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 2 926      | 1 313      |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |     | 1 475 290  | 1 156 111  |
| Övriga fordringar                            |     | 134 369    | 136 219    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 95 316     | 89 498     |
|                                              |     | 1 707 901  | 1 383 141  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 2 790      | 5 239      |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 710 691  | 1 388 380  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 18 537 360 | 18 919 442 |

**Balansräkning**

Not

2024-08-31

2023-08-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

103 000

103 000

Fond för yttre underhåll

13

2 464 887

2 340 872

**2 567 887****2 443 872*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst

1 851 090

1 840 608

Årets resultat

-340 218

134 497

**1 510 872****1 975 105****Summa eget kapital****4 078 759****4 418 977****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

9 875 000

3 550 000

**Summa långfristiga skulder****9 875 000****3 550 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

3 750 000

10 275 000

Leverantörsskulder

89 514

96 910

Aktuella skatteskulder

8 889

16 237

Övriga skulder

34 230

28 270

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

700 968

534 048

**Summa kortfristiga skulder****4 583 601****10 950 465****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****18 537 360****18 919 442**

**Kassaflödesanalys**

Not

**2023-09-01  
-2024-08-31****2022-09-01  
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-340 218

134 497

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

704 392

704 392

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital****364 174****838 889****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 581

-118 150

Förändring av kortfristiga skulder

158 136

45 429

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****516 729****766 168****Finansieringsverksamheten**Ökning (+) och minskning (-) av skulder till  
kreditinstitut

-200 000

-1 082 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-200 000****-1 082 000****Årets kassaflöde****316 729****-315 832****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 161 350

1 477 182

**Likvida medel vid årets slut****1 478 079****1 161 350**

## 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.

#### 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.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### 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 2023/2024.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 år. Avskrivningarna 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 2.5 %.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### Not Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 2 Nettoomsättning**

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel TV och el debiteras efter förbrukning.

|                      | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 216 616                 | 3 055 612                 |
| Hysesintäkter        | 94 088                    | 93 348                    |
| Årsavgift el         | 261 773                   | 237 568                   |
| Övriga intäkter      | 150 570                   | 121 753                   |
| Bredband             | 141 960                   | 141 960                   |
|                      | <b>3 865 007</b>          | <b>3 650 241</b>          |

**Not 3 Övriga intäkter**

|                 | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna bidrag | 0                         | 122 171                   |
|                 | <b>0</b>                  | <b>122 171</b>            |

**Not 4 Reparationer**

|                                   | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande UH bostäder               | 1 112                     | 19 321                    |
| Löpande UH av gemensamma utrymmen | 87 806                    | 29 255                    |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 18 693                    | 13 681                    |
| Löpande UH av installationer      | 0                         | 11 468                    |
| Löpande underhåll Va/sanitet      | 48 556                    | 3 333                     |
| Löpande UH el/tele                | 22 456                    | 15 975                    |
| Löpande UH av byggnader utvändigt | 0                         | 9 694                     |
| Löpande UH av markytor            | 18 400                    | 3 928                     |
| Reparation övrigt                 | 0                         | 16 950                    |
| Löpande UH värme                  | 9 255                     | 0                         |
| Löpande UH, ventilation           | 2 069                     | 0                         |
|                                   | <b>208 347</b>            | <b>123 605</b>            |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                                    | 2023-09-01<br>-2024-08-31 | 2022-09-01<br>-2023-08-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat uh av byggnader utvändigt | 68 500                    | 0                         |
| Planerat uh värme                  | 202 485                   | 137 500                   |
|                                    | <b>270 985</b>            | <b>137 500</b>            |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                                  | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård                  | 553 710                           | 510 087                           |
| El                                               | 375 358                           | 344 429                           |
| Uppvärmning                                      | 644 569                           | 589 394                           |
| Vatten och avlopp / VA                           | 218 845                           | 183 213                           |
| Sophämtning, avfall, renhållning                 | 105 987                           | 112 885                           |
| Övriga avgifter (försäkring, kabel TV, bredband) | 243 296                           | 240 416                           |
|                                                  | <b>2 141 765</b>                  | <b>1 980 424</b>                  |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                          | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsarvoden      | 104 333                           | 106 296                           |
| Revisionsarvoden         | 11 534                            | 11 375                            |
| Övriga externa kostnader | 139 918                           | 173 924                           |
| Öresutjämning            | 0                                 | 1                                 |
|                          | <b>255 785</b>                    | <b>291 596</b>                    |

**Not 8 Medelantalet anställda**

|                        | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Medelantalet anställda | 0                                 | 0                                 |

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

|                                                                            | <b>2023-09-01<br/>-2024-08-31</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                                   |                                   |
| Styrelsearvode                                                             | 114 600                           | 100 800                           |
| Revisionsarvode                                                            | 11 460                            | 10 500                            |
| Övriga kostnader anställda                                                 | 8 595                             | 7 875                             |
|                                                                            | <b>134 655</b>                    | <b>119 175</b>                    |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |                                   |                                   |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 34 601                            | 28 737                            |
|                                                                            | <b>34 601</b>                     | <b>28 737</b>                     |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>169 256</b>                    | <b>147 912</b>                    |

**Not 10 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-08-31</b>  | <b>2023-08-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 27 809 352         | 27 809 352         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>27 809 352</b>  | <b>27 809 352</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -10 377 790        | -9 673 403         |
| Årets avskrivningar                             | -704 392           | -704 392           |
| Öresutjämning                                   | -1                 | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 082 183</b> | <b>-10 377 795</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>16 727 169</b>  | <b>17 431 557</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 40 337 000         | 40 337 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 34 266 000         | 34 266 000         |
|                                                 | <b>74 603 000</b>  | <b>74 603 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 16 727 169         | 17 431 562         |
| Bokfört värde mark                              | 99 000             | 99 000             |
|                                                 | <b>16 826 169</b>  | <b>17 530 562</b>  |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andel HSB Malmö                                 | 500               | 500               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                            | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter     | 767           | 692           |
| Övr förutb kostn, uppl int | 94 549        | 88 806        |
|                            | <b>95 316</b> | <b>89 498</b> |

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

|                         | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 340 872        | 2 164 372        |
| Avsättning              | 395 000          | 314 000          |
| Ianspråktagande         | -270 985         | -137 500         |
|                         | <b>2 464 887</b> | <b>2 340 872</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                                         | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 16 432 000        | 16 432 000        |
|                                         | <b>16 432 000</b> | <b>16 432 000</b> |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-08-31 | Lånebelopp<br>2023-08-31 |
|-----------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB       | 3,81           | 2026-03-28                | 6 975 000                | 7 075 000                |
| SEB       | 0,76           | 2025-02-28                | 3 550 000                | 3 650 000                |
| SEB       | 2,72           | 2027-08-28                | 3 100 000                | 3 100 000                |
|           |                |                           | <b>13 625 000</b>        | <b>13 825 000</b>        |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

3 750 000 kr 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 200 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 12 625 000 kr.

|                                           | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 3 750 000         | 10 275 000        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 9 875 000         | 3 550 000         |
|                                           | <b>13 625 000</b> | <b>13 825 000</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån     | 74 673            | 19 171            |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 297 516           | 291 956           |
| Övriga upplupna kostnader       | 328 779           | 222 921           |
|                                 | <b>700 968</b>    | <b>534 048</b>    |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Anette Åkesson

Carina Ekdahl

Ingemar Hägerfjord

Thomas Hörstedt

Niklas Hellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Gustaf Schultz  
Av föreningen utsedd revisor

Rosa Kovacs  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hilleröd i Malmö , org.nr. 746000-5619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilleröd i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 revisorerans 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 Hilleröd i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Gustaf Schultz  
Av föreningen vald revisor

Rosa Kovacs  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANETTE ÅKESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 16:24:58



**NIKLAS HELLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 19:39:22



**INGEMAR HÄGERFJORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 11:16:29



**CARINA EKDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 15:28:53



**THOMAS HÖRSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 18:26:19



**ROSA KOVACS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 17:07:01



**CARL-GUSTAF SCHULTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 05:44:03



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 13:58:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Hilleröd i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROSA KOVACS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 17:04:13



**CARL-GUSTAF SCHULTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 05:42:15



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 13:56:39



HSB – där möjligheterna bor

# 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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

