



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Eriksfält i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eriksfält i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5494 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blekingsborg 1	1954-02-15	1956

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
166	p-platser	0
48	garageplatser	0
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	617
298	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 380
11	lokaler (hyresrätt)	484
1	lägenheter (hyresrätt)	37
39	källarutrymmen	289
1	Gym (lokal i egen regi)	33
Totalt 572 objekt		18 840

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 1 rok, 104 st 2 rok, 120 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 6 rok, 4 st 7 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Blekingsborg ga:1	G:A			Gemensam utrustning för radio- och TV utrustning

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Amanda Karlsson	Ordförande	2019-05-12	
Kerstin Larsson	Ledamot	2024-11-04	
Kerstin Larsson	Suppleant	2024-06-16	2024-11-04
Anne-Marie Bjerkner	Ledamot	2020-06-17	2024-06-16
Ingemar Hägerfjord	Ledamot	2023-07-11	2024-09-09
Anna Horn	Ledamot	2020-06-17	2024-09-09
Rickard Liljeqvist	Ledamot	2024-06-16	
Jennifer Granat	Ledamot	2024-11-04	
Milad Hashemi	Ledamot	2023-06-30	
Hampus Holm	Ledamot	2023-06-29	
Alexander Holmberg	Suppleant	2024-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hampus Horn, Milad Hashemi och Rickard Liljeqvist.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Amanda Karlsson, Rickard Liljeqvist, Milad Hashemi och Hampus Holm.

Revisorer har varit: Lennart Gunther och Mohammed Zafar valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn Forsberg (sammankallande), Svjetlana Drljan samt Mari Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt. Föreningen har haft en extrastämma 2024-10-30 där 35 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-28.

Under 2024 har föreningen gjort följande åtgärder;

Bytt tvättutrustning
Uppfräschning av trädgård
Färdigställt trädäck
Installation av två hjärtstartare
Uppfräschning av gymmet
Delar av staket har målats
18 nya extraförråd har byggts
Uppfräschning av vissa fasader (pustning/målning)
Montering av nya dörrautomatiker
Hissrenoveringsprojektet har påbörjats.

Aktiviteter under året

Pjäsen Underdog på Malmö Stadsteater
Ordinarie årsstämma 30/5 i Eriksfälts församlingshem
Odlingsgruppen anordnade träff vid odlingslådorna
Familjedagen med aktiviteter för både vuxna och barn
Trädgårdsdagen innefattande städning samt grillning
Månatliga informationsblad gick ut till medlemmarna
Balansträning i trädgården
Extrastämma 30/10 i Eriksfälts församlingshem
Julresa till Rostock, Tyskland
Glöggmys

Ekonomi

Ännu ett verksamhetsår har passerat. Sedvanligt har förvaltningen och styrelsen haft stora som små projekt. Vi har löpande under året jobbat med effektivisering av vår verksamhet. Det gäller allt från felanmälan, interndokumentation, digitalisering, distribution av information till medlemmarna, särskilda servicedagar, utvärderingar, ändring av olika rutiner osv.

Denna omställning gör vi för att optimera resurserna, men också för att få bättre översikt över föreningens olika delar. Styrelsens arbete med medlemsengagemang har dessutom uppmärksammats i två olika artiklar i tidningen Hemma i HSB.

Sedan har vi den omtalade inflationen. Äntligen kom den ner till lägre nivåer, och tacksamt har även styrräntan rört sig nedåt under året.

Styrelsen har följt utvecklingen och det har även påverkat beslutsprocessen kring omförhandling av våra två lån. Föreningen valde i december att binda ena lånet på två år, och det andra lånet på löpande tre månaders Stibor ränta med ett

års kapitalbindning.

Under året har föreningen valt att inte amortera. Detta har vi grundat på att vi behöver dessa medel till vårt hissrenoveringsprojektet, en process som startade under mars månad.

Vi behöver dessutom uppta ett mindre lån under 2025 för att klara den investeringen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 76 770 500 kr.

Styrelsen avsätter alltid kontinuerlig tid åt föreningens ekonomi och har det som en stående punkt på dagordningen.

Utöver detta går man igenom resultat- och balansräkning mer i detalj varje månad för att bättre kunna styra planerade insatser och eventuella oförväntade åtgärder. Var tredje månad görs dessutom en likviditetsprognos, där vi kan följa kassaflödet och göra justeringar om det skulle behövas.

Det är svårt att sia om framtiden, då plötsliga yttre omvärldsfaktorer numera har en direkt eller fördröjd indirekt effekt på den inhemska ekonomin, men vi ser en försiktig positiv bild framåt.

Föreningen har åtgärder, både strukturella och ekonomiska för att säkerställa god ekonomi och vara förberedd med en extra buffert.

I övrigt har styrelsen gjort en väl avvägd planering av underhållsåtgärderna framåt. Även om räntorna skulle falla ännu mer åren framåt, ligger det i föreningens intresse att hålla avgiftsnivåerna på den planerade nivån framåt för ligga i linje med underhållsbehovet.

Avgiftshöjning är fastställd till 4% för 2025. Prognos för 2026 och 2027 är vardera 4%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts sista tjugofem år:

1998 Elsanering, byte av alla ledningar

1999-2002 Stora renoveringen, byte vissa stammar, renovering badrum, balkonginglasningar, tak och plåtarbete

2003-2005 Utemiljö, stenläggningar, nytt miljöhus vid Blekingsborgsgatan

2005-2006 Digitalt/elektroniskt passagesystem

2007-2008 Byte av tvättbokning till digital

2009 Dränering av höghusen ut mot PAHV med pumpinstallation och byte garage fläktar

2015 Hela området blev inhägnat och trädgården gjordes om

2019 Relining av stammar som inte bytts 2002

2022 Helrenovering tvättstugor

2023 Byte av container till sopsystem

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

2025

Fortsatt renovering av hissar

Byte av garageport/verkstadsport/containerport alt renovering

Byte av tvättutrustning

Upptag av viss marksten för bättre dagvattenhantering

2026

Nytt passagesystem

Justering kullersten

Byte tvättutrustning

Målning garage

Renovering av dränering, garage mm

2027

Helmålning, källare och skyddsrum
Byte av tvättutrustning
Byte av grindar

2028

Rensning avloppsledningar, nät och mark
Byte av exteriörbelysning på stolpar
Justering kullersten
Omläggning asfalt körbar
Byte av klinkerplattor på golv (VA)
Målning av betonggolv
Målning av träpanel

2029

Byte tak
Byte fönsterbalkar, tegel
Omfogning tegel
Byte stuprör och hängrännor
Målning smidesräcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 354, vid räkenskapsåret hade föreningen 352 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	228	214	260	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 082	4 082	4 445	4 461	4 677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 266	4 266	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	269	259	232	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	980	928	804	764	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	994	887	0	0
Nettoomsättning, tkr	18 992	17 797	16 536	16 164	15 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	-111	-526	109	228	-202
Soliditet, %	22	22	22	21	20

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på en del åtgärder som tidigare lagts i planeringen som inte var budgeterade för 2024.

Vi har installerat nya stormluckor i källargångarna, byggt arton stycken nya källarförråd som kommer inbringa intäkter till föreningen. Det har köpts in balkongdelar som kommer räcka cirka tre till fem år framåt.

Balkongdelarna är ett nollsummespel, då dessa delar debiteras löpande till medlemmar vid reparation. Delarna kommer inte att tillverkas mer och därför har föreningen köpt in ett större lager.

Föreningen har även tecknat ett nytt serviceavtal gällande råttbekämpning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 326 641 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 228 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 4% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	738 545	0	0	738 545
Underhållsfond, kr	18 936 952	0	194 661	19 131 613
S:a bundet eget kapital, kr	19 675 497	0	194 661	19 870 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 742 750	-525 950	-194 661	3 022 139
Årets resultat, kr	-525 950	525 950	-111 276	-111 276
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 216 800	0	-305 937	2 910 863
S:a eget kapital, kr	22 892 297	0	-111 276	22 781 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 734 000 kr samt ianspråktagande skett med 539 339 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	3 216 800
Årets resultat, kr	-111 276
Reservation till underhållsfond, kr	-734 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	539 339
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 910 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 910 863
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

18 992 372

17 796 747

Övriga intäkter

3

291 582

891 176

19 283 954**18 687 923****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 469 592

-1 070 512

Planerat underhåll

5

-539 339

-1 074 703

Fastighetsavgift/skatt

-545 105

-532 881

Driftskostnader

6

-7 393 965

-7 133 122

Övriga kostnader

7

-865 509

-928 581

Personalkostnader

8

-2 770 609

-2 481 976

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

9

-3 861 292

-4 158 133

-17 445 411**-17 379 908****Rörelseresultat****1 838 543****1 308 015****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

38 765

7 754

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 988 584

-1 841 719

-1 949 819**-1 833 965****Årets resultat****-111 276****-525 950**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	94 227 941	97 881 610
Markanläggning	11	1 316 004	1 474 674
Inventarier	12	97 732	93 097
Pågående nyanläggningar	13	317 069	0
		95 958 746	99 449 381
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	14	1 556	1 556
		1 556	1 556
Summa anläggningstillgångar		95 960 302	99 450 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 209	33 606
Avräkningskonto HSB Malmö		2 920 019	2 393 378
Skattekonto		118 845	63 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	894 287	842 694
		3 949 360	3 333 088
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	2 800 000	0
Egna bostadsrätter	17	1 111 000	1 111 000
		3 911 000	1 111 000
<i>Kassa och bank</i>		20 906	20 906
Summa omsättningstillgångar		7 881 266	4 464 994
SUMMA TILLGÅNGAR		103 841 568	103 915 931

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 545	738 545
Fond för yttre underhåll	18	19 131 613	18 936 952
		19 870 158	19 675 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 022 139	3 742 750
Årets resultat		-111 276	-525 950
		2 910 863	3 216 800
Summa eget kapital		22 781 021	22 892 297
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	40 412 500	0
Summa långfristiga skulder		40 412 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	36 358 000	76 770 500
Leverantörsskulder		995 673	936 316
Fond för inre underhåll		248 696	259 785
Aktuella skatteskulder		31 196	69 695
Övriga skulder	22	473 745	348 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 540 737	2 639 136
Summa kortfristiga skulder		40 648 047	81 023 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 841 568	103 915 931

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-111 276

-525 950

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 861 292

4 158 133

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****3 750 016****3 632 183****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-89 631

-313 876

Förändring av kortfristiga skulder

36 913

719 670

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 697 298****4 037 977****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-370 657

-117 455

Lokal 1 upphört som bostadsrätt

0

97 650

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-370 657****-19 805****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

0

-3 371 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****-3 371 000****Årets kassaflöde****3 326 641****647 172****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 414 284

1 767 112

Likvida medel vid årets slut**5 740 925****2 414 284**

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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 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 2,36 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 360 402 kr (fg år 2 360 402 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	15 724 548	14 757 696
Årsavgifter lokaler	574 320	539 004
Hysesintäkter	1 414 994	1 207 302
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	1 028 190	1 042 425
Bredband	250 320	250 320
	18 992 372	17 796 747

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. El IMD och bredband debiteras separat, el IMD debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	186 938	209 576
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	99 975	26 230
Elstöd	0	655 370
Åter ursprunglig insats då bostadsrätten för lokal nr 1 upphört	0	2 590
Inre fond, loal nr 1	4 669	0
	291 582	893 766

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	0	11 809
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	240 324	34 445
Löpande underhåll tvättutrustning	107 141	142 807
Löpande underhåll av installationer	310 980	135 191
Löpande underhåll Va/sanitet	29 588	147 723
Löpande underhåll värme	2 328	1 184
Löpande underhåll ventilation	94 168	5 891
Löpande underhåll el	89 972	24 384
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	177 384	3 929
Löpande underhåll av hissar	132 029	130 948
Löpande underhåll av markytor	34 877	138 960
Löpande underhåll av garage och p-platser	13 784	11 953
Löpande UH, TV/antennutrustning	2 830	29 954
Reparation försäkringsärende	234 187	251 334
	1 469 592	1 070 512

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	668 610
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga (maskiner)	407 067	301 909
Periodiskt underhåll installationer	0	4 750
Planerat underhåll huskropp utvändigt	132 272	0
Planerat uh av markytor	0	99 434
	539 339	1 074 703

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 127 617	1 026 454
El	1 488 469	1 409 798
Uppvärmning	2 506 075	2 524 632
Vatten	1 072 621	952 989
Sophämtning	127 785	224 833
Fastighetsförsäkringar	265 606	241 098
Kabel-TV och bredband	759 461	699 448
Bevaknings- och brandskyddskostnader	46 332	53 868
Öresjustering	-1	2
	7 393 965	7 133 122

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	320 698	289 273
Revisionsarvoden	31 375	27 250
Energideklaration	18 445	17 396
Övriga kostnader	367 172	366 842
Medlemsavgift HSB Malmö	127 820	127 820
Lokal 1, bostadsrätten upphört enl stämmobeslut 230516	0	100 000
Öresjustering	-1	0
	865 509	928 581

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	3	3
	3	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	392 065	364 160
Övriga arvode förtroendevalda	114 300	111 448
Löner och ersättningar	1 368 026	1 235 857
Uttagsskatt	285 158	254 515
	2 159 549	1 965 980
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	588 841	508 379
Övriga gemensamma kostnader	22 219	7 617
	611 060	515 996
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	2 770 609	2 481 976

Not 9 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivning byggnader	3 653 669	3 933 656
Avskrivningar på markanläggningar	158 671	167 871
Avskrivning inventarier	48 952	56 606
	3 861 292	4 158 133

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	154 663 202	154 503 202
Årets investering (nödtelefoner i hissar)	0	160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 663 202	154 663 202
Ingående avskrivningar	-57 373 692	-53 440 036
Årets avskrivningar	-3 653 669	-3 933 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 027 361	-57 373 692
Mark	592 100	592 100
Utgående värde mark	592 100	592 100
Bokfört värde byggnader och mark	94 227 941	97 881 610
Taxeringsvärden byggnader	133 403 000	133 403 000
Taxeringsvärden mark	48 374 000	48 374 000
	181 777 000	181 777 000

Not 11 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 558 854	2 558 854
		0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 084 180	-916 309
Årets avskrivningar	-158 670	-167 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 316 004	1 474 674
Utgående redovisat värde	1 316 004	1 474 674

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 352 788	1 352 788
Årets investering (hjärtstartare)	53 588	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 259 690	-1 203 084
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-48 952	-56 606
Öresjustering	-2	0
	97 732	93 098

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	42 544
Inköp (Hissar)	317 069	160 000
Omklassificeringar	0	-202 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 069	0
Utgående redovisat värde	317 069	0

Pågående byggnation avser hissinstallationer som beräknas kosta ca 8 milj kr och beräknas färdigställas hösten 2025.

Not 14 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Namn		
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 056	1 056
	1 556	1 556

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt el (Individuell Mätning Debitering)	340 000	332 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	273 588	262 499
Förutbetald kabel-TV/bredband	171 011	168 144
Upplupen kostnad elektroniska råttfällor	81 583	80 051
Förutbetald kostnad skadesjurshantering	15 125	0
Upplupna ränteintäkter	6 720	0
Förskottsbetald lön	6 260	0
	894 287	842 694

Not 16 Kortfristiga placeringar

Avser kortfristig placering hos HSB Malmö till fast räntenivå på 3,60% under löptiden 202411 -- 202502.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Kortfristig placering	2 800 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800 000	0
Utgående redovisat värde	2 800 000	0

Not 17 Egen Brf kortvarigt bruk

Namn	2024-12-31	2023-12-31
Lokal nr 4 (fastighetskontor)	181 000	181 000
Lokal nr 11	350 000	350 000
Lägenhet nr 600	150 000	150 000
Lokal nr 361	430 000	430 000
	1 111 000	1 111 000

Lokal nr 1 har enligt beslut av stämman upphört som bostadsrätt.

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	18 936 952	19 527 655
Avsättning	734 000	484 000
Ianspråkstagande	-539 339	-1 074 703
	19 131 613	18 936 952

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	124 138 000	124 138 000
	124 138 000	124 138 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

40 412 500 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.. Ingen amortering har skett under verksamhetsåret.. Om 5 år förväntas skulden uppgå till 76 770 500 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	36 358 000	76 770 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	40 412 500	0
	76 770 500	76 770 500

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,440	2026-12-01	40 412 500	40 412 500
Stadshypotek	2,995	2025-12-04	36 358 000	36 358 000
			76 770 500	76 770 500

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	64 891	45 588
Lagstadgade sociala avgifter	66 176	48 099
Uttagsskatt och moms	342 678	254 515
	473 745	348 202

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	156 230	142 046
Förutbetalda hyror och avgifter	1 620 814	1 624 954
Upplupen värmekostnad	323 074	347 595
Upplupen elkostnad	148 220	146 085
Upplupna semesterlöner	130 240	161 587
Upplupna sociala avgifter på semesterlöner	40 922	50 494
Övriga upplupna kostnader	0	49 091
Upplupna kostnader vatten och sophämtning	92 236	90 284
Upplupen kostnad för revision	29 000	27 000
Öresjustering	1	0
	2 540 737	2 639 136

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Amanda Karlsson

Milad Hashemi

Jennifer Granath

Kerstin Larsson

Hampus Holm

Rickard Liljeqvist

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

Alexandra Ong
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Gunther
av föreningen utsedd revisor

Mohammad Zafar Mohammad
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eriksfält i Malmö, org.nr. 746000-5494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eriksfält i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Gunther
Av föreningen vald revisor

Mohammad Zafar Mohammad
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

AMANDA KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:09:30



RICKARD LILJEQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 11:55:42



HAMPUS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:24:59



KERSTIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:35:35



JENNIFER GRANAT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 07:13:37



MILAD HASHEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:48:19



MOHAMMAD ZAFAR MOHAMMAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:35:14



LENNART GUNTHER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:18:08



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 23:23:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MOHAMMAD ZAFAR MOHAMMAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:33:36



LENNART GUNTHER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:22:22



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 23:23:18



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.