



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Södertorp i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

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

Totalt 5 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
314	garageplatser	0
83	p-platser	0
167	förråd	701
486	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 116
3	lokaler (hyresrätt)	54
Totalt 1 053 objekt		35 871

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Åke Kullman	Ordförande	2023-05-05
Jan-Åke Ottosson	Ledamot	2023-05-05
Tomas Engström	Ledamot	2022-05-12
Pia Holst	Ledamot	2023-08-23
Therése Madlein Ohlqvist	Ledamot	2020-06-30
Birgitta Brink	Suppleant	2024-05-12
Lars Svensson	Suppleant	2025-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Holst, Therese Ohlqvist samt suppleant Lars Svensson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Per-Olof Hugo Bengtsson (sammankallande), Bo Hansson och Nils Gustav Magnus Arvald, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-17.

- Birgitta Brink och Lars Svensson väljs in som suppleanter på föreningsstämman.
- Installation av solceller påbörjas
- 1 mars 2025 tar Sydsverige Entreprenad AB över förvaltningen.
- Vi har utökat vårt avtal med Sydsverige Entreprenad AB och fastighetsskötsel med 4 timmar i veckan.
- Relining av avloppsstammar i bottenplattan påbörjas
- 1/1 2025 höjs avgifterna med 6%.
- 1/1 2026 höjs avgifterna med 4%.
- 1/1 2026 höjs avgift till gymmet med 2%
- 1/1 2026 höjs avgift för uthyrning av lokal med 2%
- Serviceavtal med Kone hissar omförhandlas
- Tecknar avtal gällande SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) med Örestad

- Påbörjar arbetet med att sätta takhuvar på till- och frånluft uppe på höghusens tak.
- Man har under året gått från att ha egen anställd personal till att köpa in tjänsten från Sydsverige Entreprenad.
- Under året har föreningen haft en del försäkringsskador.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Inglasning och utbyggnad av balkonger
2010	Byte av fönster
2011	Fastighetskontor/fritidslokal byggs
2013	Ombyggnad och utbyte av utrustning i undercentraler
2014	Byte av stolpbelysning
2015-2016	Nybyggnation av ventilationshus
2015-2016	Utbyte av takluckor och ventilation
2016	Hissbyte
2020	Ombyggnad av samtliga lekplatser
2020	Byte garageportar ner till garage under mark
2021	Byte av samtliga källardörrar invändigt
2021	Renovering av pump i tvätthall
2021	Installation av central-dammsugare i tvätthall
2022	Påbörjar tak- och fasadprojekt
2024	Avslutar tak- och fasadprojekt
2024	Påbörjar tätning av ventilationshusen på höghustaken
2025	Påbörjar relining av avloppsstammar i bottenplattan
2025	Påbörjar installation av solceller
2025	Påbörjar arbetet med att sätta takhuvar på till- och frånluft uppe på höghusens tak

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

- Renovering av garagebjälklag (Planerad start år 2027)
- Dränering längst med samtliga huskroppar (Planerad start år 2027)
- Upprustning av trädgård efter fasadrenovering/dränering
- Utbyte av tappvattenledningar (Planerad start år 2029)

Styrelsens slutord

När vi nu summerar 2025 kan vi konstatera att vi fortsätter med våra underhållsarbeten.

Under 2025 har även mindre renoveringar och underhåll ägt rum, mer om detta kan ni läsa på vår hemsida.

Under året som gått har ny förvaltare från Sydsverige Entreprenad AB tagit över förvaltaransvaret hos oss.

Styrelsen har fortsatt att arbeta aktivt med att hålla föreningens kostnader nere genom att bland annat se över befintliga avtal och omförhandla till bättre villkor.

Vad gäller ekonomin, har styrelsen lyckats undvika att binda om lån till alltför höga räntor. Vi har arbetat korta perioder med rörlig ränta för att sedan kunna slå ihop mindre lån till större lån och binda dem till i dagsläget bra räntor.

Vi har under året kunnat spara en stor summa pengar vilket gjort att både relining av avloppsstammarna i bottenplattan och solceller kommer betalas med sparade pengar.

Vi har för avsikt att fortsätta vårt uppskattade projekt med ämneskvällar där vi har haft intressanta föreläsare på besök. Vi är glada för det stora intresset ni medlemmar visat. Vi har även fortsatt att ha container för större avfall, vilket vi ser är uppskattat av er medlemmar.

Styrelsen vill tacka våra medlemmar, vår förvaltare och fastighetsskötare samt våra samarbetspartners för ett fint 2025.

Styrelsen Brf Södertorp

Medlemsinformation

Under året har 39 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 619 och under året har det tillkommit 57 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 624.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	330	286	166	206	177
Skuldsättning, kr/kvm	3 633	3 734	3 749	3 765	2 346
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 711	3 740	3 758	3 774	2 352
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	3
Energikostnad, kr/kvm	269	245	249	212	205
Årsavgifter, kr/kvm	974	927	818	766	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	91	98	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 040	986	900	781	755
Nettoomsättning, tkr	36 534	34 375	30 227	26 953	24 882
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 841	4 629	2 311	3 037	882
Soliditet, %	25	23	21	20	26

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	2 816 000	0	0	2 816 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	21 399 076	0	1 399 469	22 798 545
S:a bundet eget kapital, kr	24 215 076	0	1 399 469	25 614 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 742 409	4 628 997	-1 399 469	15 971 936
Årets resultat, kr	4 628 997	-4 628 997	5 841 068	5 841 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 371 406	0	4 441 599	21 813 004
S:a eget kapital, kr	41 586 482	0	5 841 068	47 427 549

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 246 000 kr samt ianspråktagande skett med 846 532 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	17 371 404
Årets resultat, kr	5 841 068
Reservation till underhållsfond, kr	-2 246 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	846 532
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 813 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 813 004

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	36 534 338	34 568 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 882	100 809
Summa Rörelseintäkter		36 582 220	34 668 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 397 887	-20 766 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-510 689	-548 754
Personalkostnader	Not 6	-527 508	-1 340 724
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 935 408	-4 009 909
Summa Rörelsekostnader		-27 371 492	-26 665 985
Rörelseresultat		9 210 728	8 002 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		470 730	478 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 840 390	-3 852 960
Summa Finansiella poster		-3 369 660	-3 373 986
Resultat efter finansiella poster		5 841 068	4 628 997
Resultat före skatt		5 841 068	4 628 997
Årets resultat		5 841 068	4 628 997

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	150 409 402	155 310 748
Maskiner och andra tekniska anläggningar		133 409	167 471
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	8 649 244	1 572 407
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		159 192 054	157 050 625
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		159 192 554	157 051 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-4 304	4 329
Aktuell skattefordran		0	25 136
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 094 802	4 336 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 573 040	2 510 269
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 663 538	6 875 989
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		19 000 000	15 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		19 000 000	15 000 000
Summa Omsättningstillgångar		28 663 538	21 875 989
Summa Tillgångar		187 856 092	178 927 115

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 816 000	2 816 000
Fond för yttre underhåll	22 798 545	21 399 076
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	25 614 545	24 215 076
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 971 936	12 742 409
Årets resultat	5 841 068	4 628 997
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	21 813 004	17 371 406
Summa Eget kapital	47 427 549	41 586 481

Skulder

<i>Avsättningar</i>		
Övriga avsättningar	0	0
<i>Summa Avsättningar</i>	0	0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1281 314 045	106 706 884
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	81 314 045	106 706 884
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	49 010 000	24 627 191
Leverantörsskulder	5 049 873	1 321 179
Skatteskulder	117 237	103 258
Övriga kortfristiga skulder	Not 13290 850	516 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 144 646 539	4 065 305
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	59 114 499	30 633 750
Summa Skulder	140 428 544	137 340 634
Summa Eget kapital och skulder	187 856 092	178 927 115



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 210 728	8 002 983
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 935 408	4 009 909
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 935 408	4 009 909
Erhållen ränta	529 641	478 974
Erlagd ränta	-3 710 834	-3 852 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 964 943	8 638 906
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 350	-275 738
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 968 384	-2 379 424
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 965 034	-2 655 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 929 977	5 983 744
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 076 837	-6 114 325
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 076 837	-6 114 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 010 030	-627 560
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 010 030	-627 560
Årets kassaflöde	6 843 110	-758 141
Likvida medel vid årets början	19 103 434	19 861 574
Likvida medel vid årets slut	25 946 544	19 103 434

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder, ingår värme och vatten	32 640 624	30 792 720
	Årsavgifter bostad el, moms	1 359 777	1 568 958
	Årsavgift bostad bredband	202 997	195 119
	Hyror lokaler	52 140	55 572
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 952 550	1 662 007
	Hyror övrigt	211 792	160 586
	Övriga intäkter	222 682	192 774
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	36 642 562	34 627 736
	Hysesbortfall	-108 224	-59 577
	<i>Summa</i>	-108 224	-59 577
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	36 534 338	34 568 159
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	24 224	19 037
	Övriga intäkter	23 658	81 772
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	47 882	100 809
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 329 860	-2 461 842
	Snö och halk-bekämpning	-99 194	-86 620
	Reparationer	-1 452 471	-1 877 031
	Planerat underhåll	-846 532	-1 427 113
	Försäkringsskador	-259 587	-368 946
	El	-2 455 075	-2 339 176
	Uppvärmning	-4 825 096	-4 559 012
	Vatten	-2 196 903	-1 715 305
	Sophämtning	-302 268	-382 839
	Fastighetsförsäkring	-439 300	-426 634
	Kabel-TV och bredband	-1 329 916	-1 310 643
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-964 344	-846 640
	Tomträttsavgäld	-2 809 520	-2 809 520
	Övriga driftkostnader	-87 822	-155 278
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-21 397 887	-20 766 598

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-26 452	-31 213
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 891	-29 438
	Administrationskostnader	-161 406	-150 700
	Extern revision	-40 750	-33 750
	Konsultkostnader	-6 200	-20 240
	Medlemsavgifter	-203 105	-202 105
	Föreningsverksamhet	-11 439	-61 320
	Övriga förvaltningskostnader	-14 446	-19 988
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-510 689	-548 754
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-222 191	-126 890
	Revisionsarvode	-41 028	-35 320
	Övriga arvoden	-42 236	-47 423
	Löner och övriga ersättningar	-117 301	-703 847
	Sociala avgifter	-104 752	-336 478
	Uttagsbeskattning	0	-76 766
	Övriga personalkostnader	0	-14 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-527 508	-1 340 724

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	211 144 878	149 026 358
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 815 049	5 815 049
	Årets investeringar tak och fasad	0	67 070 685
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-4 952 165
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	216 959 927	216 959 927
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-61 649 179	-62 594 273
	Årets avskrivningar	-4 901 346	-4 007 070
	Utrangering tak och fasad	0	4 952 165
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-66 550 525	-61 649 178
	<i>Utgående redovisat värde</i>	150 409 402	155 310 749
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	324 000 000	288 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 212 000	5 010 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	436 000	436 000
	<i>Summa</i>	423 648 000	389 446 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	133 214 600	133 214 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	133 214 600	133 214 600
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 572 407	62 699 076
	Årets investeringar	7 076 837	5 944 016
	Omklassificering till byggnad	0	-67 070 685
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	8 649 244	1 572 407
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	6 946 544	4 103 434
Skattekonto	148 258	232 821
<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 094 802	4 336 255

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	440 452	439 300
Förutbetald tomträtt	1 404 760	1 404 760
Upplupna ränteintäkter	266 028	324 939
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 800	341 270
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 573 040	2 510 269

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,68%	2028-09-25	14 723 747	0
Swedbank Hypotek AB	2,56%	2027-10-25	20 790 000	210 000
Nordea Hypotek AB	2,97%	2028-11-15	14 704 384	40 000
Stadshypotek AB	3,53%	2026-12-01	48 500 000	500 000
Stadshypotek AB	2,74%	2027-09-01	22 712 500	230 000
Stadshypotek AB	2,87%	2029-04-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2,87%	2029-04-30	2 893 414	30 000
			130 324 045	1 010 000

Långfristig del	81 314 045
Nästa års amortering av långfristig skuld	510 000
Lån som ska konverteras inom ett år	48 500 000
Kortfristig del	49 010 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 010 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	128 832
	Källskatt	5 036	94 965
	Inre fond	285 814	293 020
	<i>Summa Övriga skulder</i>	290 850	516 817

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 219 295	2 933 650
	Upplupna räntekostnader	268 503	138 947
	Övriga upplupna kostnader	1 158 741	992 708
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 646 539	4 065 305

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-03-05

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Malmö den

Åke Kullman
Ordförande

Therese Ohlqvist

Pia Holst

Jan-Åke Ottosson

Tomas Engstöm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö för räkenskapsåret 2025 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

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Åke Kullman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:47:10



Jan-Åke Ottosson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:39:56



Tomas Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:37:46



Therése Madlein Ohlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:11:39



Pia Holst

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:02:59



Anders Bengt-Åke Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 13:22:09



**Knut Lennart Göran
Göransson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:59:04



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:01:00



Revisionsberättelse 2025

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

Anders Bengt-Åke Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 13:24:14



**Knut Lennart Göran
Göransson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:41:53



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:00:48



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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