



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sofieholm i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sofieholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0734 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-23. Föreningen ingår även i Lindeborg ekonomisk förening i Malmö tillsammans med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg med gemensam förvaltning och fastighetskontor där personalen är anställd.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Balettmästaren 1	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972
Hyllie 165:70	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972
Skådespelaren 1	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972
Skådespelaren 2	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam försäkring genom Bostadsrätternas Org. förmedlat av Söderberg och Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
573	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	40 539
366	garageplatser	0
251	p-platser	0
10	lokaler (hyresrätt)	2 056
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	135
Totalt 1 202 objekt		42 730

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 213 st 2 rok, 306 st 3 rok, 36 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ronny Sjöholm	Ordförande	2023-09-14
Cerne Jönsson	Ledamot	2012-03-21
Monica Nilsson	Ledamot	1996-03-18
Per Höglund	Ledamot	2021-07-15
Marcus Lettby	Ledamot	2023-09-14
Bengt Andersson	Suppleant	2021-07-15
Mette Allegra	Suppleant	2023-09-14
Patricia Hastman	Suppleant	2023-09-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Lettby, Monica Nilsson och Ronny Sjöholm samt suppleanterna Bengt Andersson, Mette Allegra och Patricia Hastman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monica Maria Nilsson, Cerne Jönsson, Ronny Sjöholm och Marcus Lettby.

Revisorer har varit: Göran Brandt och Jan Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sven Ekström (sammankallande) och Anders Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 72 röstberättigade medlemmar varav två fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +5%.

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.

Budgeten för 2025 visade ett höjningsbehov med 5 %. Man beslöt att höja avgifterna med 5 % från 2025-04-01.

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

Närvarande från styrelsen var: Ronny Sjöholm, Marcus Lettby, Cerne Jönsson, Per Höglund

Från förvaltningen: Simon Åkesson

Från HSB: Robert Andersson

Revisor: Jan Persson

Underhåll

Tvättutrustningen byts löpande.

Rensning av cykelställ utförs regelbundet.

Dekorations/trygghetsbelysning grillplatser innergårdar installerat höst-2024

Skyddsrumsbesiktning utförd höst-2024

Ventilationssystem utbytt butikscentrum 2024

Ny Lekplats Dansörgatan höst-2024

Besiktning av uteplatser samt lekplatser utförs årligen.

Relining av bottenstammarna påbörjades under 2022, med start i butikscentrumet. Regissörgatan är färdigställt. Dansörgatan har ett hus kvar, för att därefter påbörja relining på Aktrisgatan samt därefter utbyte av spolplattorna i garagen våren 2025.

I samband med relingen, har avloppsrören ovanför entréerna i höghusen blivit utbytade. Upphandlingen är gemensam med BRF Henriksdal.

Ekonomi

Fortsatt ökade kostnader på alla befintliga avtal till exempel vatten och fjärrvärme. Därtill vårt stora projekt med relining av avloppsledningarna. Vi har även bytt ut hela ventilationssystemet på butikscentrumet till en kostnad av cirka 5mkr. Det nya ventilationssystemet förbrukar betydligt mindre energi, vilket kommer leda till lägre driftskostnader i butikscentrumet.

Våra räntekostnader ökade under året. Även fast ränteläget är bättre än under år 2023, har några av våra budna lån löst ut och därmed fått en högre ränta, från tidigare cirka 1% till ny ränta på 3,85%. Ca 13 mkr omplacerades under verksamhetsåret 2024. 2025-12-01 kommer ca 18mkr omplaceras.

Fritidsaktiviteter

- Bussresa till Tyskland (maj-24)
- Bussresa till Ullared (mars-24)
- Påskäggjakt (april-24)
- Sommarfest på gården med hoppborg, ansiktsmålning, glass, fika och musik (juni -24)
- Resa till Tosselilla (juni-24)
- Halloween firande för barnen (okt -24)
- 50 årsfirandet + Biljetter till Jump (nov-24)
- Bussresa till Ullared (okt-24)
- Bussresa till Tyskland (nov-24)
- Jul på gården med musik, lotteri, fika (dec -24)

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Omläggning av tak på låghusen. Klart november 2012.

Garageventilation har bytts ut i samtliga garage. Klart 2012.

Byte av värmepumpar och styr- och reglerutrustning. Klart december 2012.

Infarterna vid gatorna har fått nya planteringar och uppsättning av smidesställningar för klätterväxter har gjorts. Klart april 2013.

Tilläggsisolering har gjorts på vindarna. Klart maj 2013.

Byte av belysning till ledbelysning har gjorts i källargångar, tändning sker med automatik när man passerar. Likaså har belysning bytts i höghus också det till ledbelysning. Belysningen står på med 10 % när ingen befinner sig i trappan. Klart augusti 2013.

Uppsättning av passersystem på samtliga källardörrar från trapphus. Arbetet klart november 2013.

Utbyte till ledbelysning i garagen. Arbetet klart våren 2014.

Nya rabatter har utförts vid garageinfarterna Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.

Uplight- och downlight belysning har installerats i smidesskydden på Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.

Pumpgropar i garagen har renoverats. Klart våren 2014.

Utrymningslarm har installerats i källare, detta enligt Räddningstjänst Syd regler när man har tvättstugor i källare. Klart hösten 2014.

Kameraövervakning har installerats i miljöhusen. Klart våren 2014.

Byte har skett av gavelbelysning vid källarnedgångar och nya uplights har satts upp på höghusgavlar mot gatorna. Klart november 2014.

Nya lock till inspektionsluckor och uppstigningsluckor, intäckning av uppstigningsluckor på höghustak. Klart årsskiftet 2014 – 2015.

Renovering av garagen. Åtgärderna avsåg tätning av läckage bjälklag, lagning av väggar, lagning av pelare, utbyte av rostskadade stuprör och utbyte av rostskadade sandfång. Klart våren 2015.

Arbete har utförts på lekplatserna. Bakbar sand har bytts i sandlådorna, lekredskap har tvättats och en del kompletteringar har gjorts. Klart våren 2015.

Rensning av ventilationssystem. Klart hösten 2015.

Spolning spillvattenledningar. Klart hösten 2015.

Byte av frånluftsfläktar på låghus. Klart hösten – vintern 2015 – 2016.

Gemensam el klart december 2017.

Tvättning av plattor har gjorts våren 2017.

Förstärkning belysning infarter garage. Klart juli 2017.

Hjärtstartare har installerats i källarna klart maj 2017.

Förstärkning av mobiltäckning för nödnummer 112 i garage 2018.

Takplåtar på höghus i norrläge har tvättats våren 2018.

Energideklaration har utförts våren 2018.

Nyplanteringar har skett på Dansörgatan och Aktrisgatan vid uteplatser på gårdens mitt. Klart juni 2018. Ny hiss har installerats på Aktrisgatan 20 klart oktober 2018.

Brandsläckare har installerats i källare och garage. Klart hösten 2018.

Solcellspaneler installerade på tak låghus Regissörgatan 13 – 15 - 17, Dansörgatan 5 – 7 – 9 och Aktrisgatan 5 – 7 – 9, Klart december 2018.

Nyplanteringar har gjorts vid garageinfarterna klart november 2019.

Röjningsarbete i planteringar har gjorts på baksidan Aktrisgatan 6-8 klart hösten 2020.

17 hissar har bytts ut under 2020.

Enligt underhållsplanen skulle 3 st hissar bytas per år i 5 år men styrelsen har valt att byta samtliga hissar under 2020 eftersom det var ont om reservdelar till hissarna som nästan var

50 år. Upphandlingen har skett gemensamt med Brf Henriksdal.

I trappor låghus har belysningen bytts ut till likvärdigt höghus under 2021.

Diverse asfaltskador har åtgärdats på respektive gård 2021.

Algtvätt av plattytor har skett våren 2022.

Storstädning av garage, trappor och allmänna utrymme har skett våren 2022.

Målning källargolv Regissörgatan 7-9-11 våren 2023

Utbyggnad av p-platser Dansörgatan våren 2023

Laddstolpar Dansörgatan hösten 2023

Väsentliga avtal**Tomträttsavgäld**

Tomträttsavtalet gäller from 1/1-17 tom 31/12-26.

Bredband

Avtal har tecknats med Bahnhof from 1 januari 2024 och har en löptid på 3år.

Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Kabel – TV

Avtal har tecknats med Sydantenn from 1 januari 2024 och har en löptid på 3år.

Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Fastighetsförsäkring

Upphandling har skett i samarbete med Bostadsrätterna och har en löptid på 1år. Vi har fortsatt Folksam som försäkringsbolag och vi har valt att ta bort bostadsrättstillägget då det blev mer ekonomiskt gynnsamt att varje medlem tecknade denna seperat.

Förvaltningsavtal

Omförhandlat avtalet med HSB för att sedan nytecknas.

Parkeringsövervakningsavtal

Sagt upp avtalet med Pmalmö för att sedan teckna avtal med Security Assistance.

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

Utför relining av avloppsstammarna samt utbyte spolplattor för fordonstvätt färdigställs 2025.

Utbyte av kall- och varmvattenledning planerat 2027-2029.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka medlemmarna för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vi vill också tacka anställd personal och andra samarbetspartners för bra utfört arbete.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 44 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 709. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 701.

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	213	155	164	180	185
Skuldsättning, kr/kvm	1 336	1 354	1 370	1 338	1 405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 408	1 427	1 444	1 463	1 481
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	258	251	230	225	206
Årsavgifter, kr/kvm	787	756	748	746	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	92	97	94	98
Totala intäkter, kr/kvm	869	864	771	789	754
Nettoomsättning, tkr	35 514	34 029	31 951	31 860	31 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 755	4 343	2 935	2 447	4 063
Soliditet, %	48	44	43	42	41

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 925 000	0	0	2 925 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	31 746 988	0	1 844 229	33 591 217
S:a bundet eget kapital, kr	34 671 988	0	1 844 229	36 516 217
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 317 562	4 343 294	-1 844 229	18 816 627
Årets resultat, kr	4 343 294	-4 343 294	4 754 544	4 754 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 660 856	0	2 910 315	23 571 171
S:a eget kapital, kr	55 332 844	0	4 754 544	60 087 388

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 269 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 424 771 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	20 660 856
Årets resultat, kr	4 754 544
Reservation till underhållsfond, kr	-3 269 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 424 771
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 571 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	23 571 171

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

35 514 397

34 029 409

Övriga intäkter

3

1 620 967

2 889 633

37 135 364**36 919 042****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-2 388 189

-3 765 383

Planerat underhåll

5

-1 424 771

-1 162 159

Fastighetsavgift/skatt

-1 065 027

-1 051 627

Driftskostnader

6

-21 014 846

-21 008 757

Övriga kostnader

7

-1 537 114

-1 198 503

Personalkostnader

8

-686 003

-612 882

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 052 439

-3 001 405

-31 168 389**-31 800 716****Rörelseresultat****5 966 975****5 118 326****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

87 879

198 867

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 300 309

-973 897

-1 212 430**-775 030****Årets resultat****4 754 545****4 343 295**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	63 404 968	65 573 256
Markanläggningar	10	9 449 578	10 296 103
Inventarier	11	0	97 625
Pågående nyanläggningar och förskott	12	38 532 650	30 696 868
		111 387 196	106 663 852
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	218 500	218 500
		218 500	218 500
Summa anläggningstillgångar		111 605 696	106 882 352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 641	8 810
Avgifts- och hyresfordringar		90 224	57 747
Avräkningskonto HSB Malmö		4 751 185	4 949 654
Övriga fordringar	14	2 180 543	2 260 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 570 525	2 425 707
		9 609 118	9 702 511
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	3 000 000	9 700 000
		3 000 000	9 700 000
Summa omsättningstillgångar		12 609 118	19 402 511
SUMMA TILLGÅNGAR		124 214 814	126 284 863

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 925 000	2 925 000
Fond för yttre underhåll	17	33 591 217	31 746 988
		36 516 217	34 671 988
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 816 628	16 317 562
Årets resultat		4 754 544	4 343 294
		23 571 172	20 660 856
Summa eget kapital		60 087 389	55 332 844
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	25 866 433	44 527 258
Summa långfristiga skulder		25 866 433	44 527 258
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	31 229 847	13 340 872
Leverantörsskulder		1 462 406	4 563 958
Aktuella skatteskulder		101 540	81 281
Övriga skulder	21	703 000	722 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 764 199	7 715 663
Summa kortfristiga skulder		38 260 992	26 424 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 214 814	126 284 863

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

4 754 545

4 343 295

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 052 439

3 001 405

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****7 806 984****7 344 700****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-40 308

-33 499

Förändring av kortfristiga fordringar

-64 768

-1 191 749

Förändring av leverantörsskulder

-3 101 552

699 020

Förändring av kortfristiga skulder

-2 951 192

2 934 803

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 649 164****9 753 275****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 835 782

-12 488 466

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

60 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-7 775 782****-12 488 466****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-771 850

-661 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-771 850****-661 600****Årets kassaflöde****-6 898 468****-3 396 791****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

14 649 654

18 046 445

Likvida medel vid årets slut**7 751 186****14 649 654**

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 68 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 1,9 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 41 526 450 kr (fg år 41 526 450 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	30 202 242	28 763 892
Hysesintäkter	3 430 807	3 261 689
El, momsreg	1 699 943	1 841 468
Årsavgifter lokaler	170 481	162 360
El garage och p-platser, moms	10 924	0
	35 514 397	34 029 409

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	577 676	329 482
Ersättning försäkringsskador	1 043 291	690 373
Erhållna bidrag, elstöd	0	1 869 778
	1 620 967	2 889 633

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Material i löpande underhåll	44 086	26 819
Löpande underhåll hissar	37 466	79 129
Löpande underhåll av bostäder	59 752	54 305
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	29 040	6 989
Löpande underhåll tvättutrustning	214 405	237 490
Löpande underhåll av installationer	7 029	86 474
Löpande underhåll Va/sanitet	252 896	247 816
Löpande underhåll värme	24 401	118 183
Löpande underhåll ventilation	1 850	45 372
Löpande underhåll el	407 184	360 460
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	129 470	19 740
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	12 193	62 764
Löpande underhåll av markytor	157 250	86 480
Löpande underhåll av garage och p-platser	74 659	3 458
Löpande underhåll lokaler	0	49 897
	2 696	142 774
Försäkringsskador	933 813	2 137 233
	2 388 188	3 765 383

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	62 000
Periodiskt underhåll va/sanitet	83 838	106 237
Periodiskt underhåll el	275 602	10 089
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	857 594	146 699
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	107 431	490 123
Planerat UH av installationer	100 305	37 638
Planerat UH Värme	0	309 375
Planerat UH TV/antennutrustning	0	0
	1 424 770	1 162 159

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 181 472	5 155 142
El	4 501 442	4 300 809
Uppvärmning	4 289 381	4 301 013
Vatten	2 242 566	2 128 779
Sophämtning	690 653	976 069
Övriga avgifter	1 982 432	2 020 095
Tomträttsavgälder	2 126 900	2 126 850
	21 014 846	21 008 757

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla från 2027-01-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	480 027	497 862
Revisionsarvoden	38 250	31 875
Övriga kostnader	1 018 837	668 766
	1 537 114	1 198 503

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	266 704	236 994
Revisorsarvode	76 200	74 300
Löner och ersättningar förtoendevalda	240 880	207 186
	583 784	518 480
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	102 219	94 402
	102 219	94 402
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	686 003	612 882

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 411 136	130 142 104
Bidrag laddstolpar	-60 000	269 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 351 136	130 411 136
Ingående avskrivningar	-64 837 879	-62 740 780
Årets avskrivningar	-2 108 289	-2 097 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 946 168	-64 837 879
Bokfört värde byggnader och mark	63 404 968	65 573 257
Taxeringsvärden byggnader bostäder	333 000 000	333 000 000
Taxeringsvärden byggnad lokaler	11 000 000	11 000 000
	344 000 000	344 000 000
Taxeringsvärde mark bostäder	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark lokaler	3 113 000	3 113 000
	114 113 000	114 113 000

Not 10 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 483 250	22 527 000
Aktivering parkeringsplats		956 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 483 250	23 483 250
Ingående avskrivningar	-13 187 147	-12 380 466
Årets avskrivningar	-846 525	-806 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 033 672	-13 187 147
Utgående redovisat värde	9 449 578	10 296 103

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 125	488 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 125	488 125
Ingående avskrivningar	-390 500	-292 875
Årets avskrivningar	-97 625	-97 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 125	-390 500
Utgående redovisat värde	0	97 625

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 696 868	19 433 684
Årets investeringar	7 835 782	12 488 466
Omklassificeringar		-1 225 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 532 650	30 696 868
Utgående redovisat värde	38 532 650	30 696 868

Not 13 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	218 000	218 000
	218 500	218 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 921 203	1 910 513
Fordran på gymägare	137 340	197 580
Momsfordran	122 000	152 500
	2 180 543	2 260 593

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 933	50 997
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 579 559	1 241 344
Upplupen intäkt el	677 650	756 245
Upplupen intäkt försäkring	290 383	377 121
	2 570 525	2 425 707

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 000 000	9 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	9 700 000
Utgående redovisat värde	3 000 000	9 700 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	31 746 988	29 872 147
Avsättning	3 269 000	3 037 000
Ianspråktagande	-1 424 771	-1 162 159
	33 591 217	31 746 988

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Panter	89 681 000	89 681 000
Varav eget förvar	14 220 000	14 220 000
Ställda säkerheter	75 461 000	75 461 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

31 229 847 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och därför redovisas alla som långfristiga.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 771 850 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	31 229 847	13 340 872
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	25 866 433	44 527 258
	57 096 280	57 868 130

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	277 942	344 414
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	17 925 159	18 025 063
Stadshypotek	0,92	2026-03-01	1 874 990	1 926 714
Nordea Hypotek	3,62	2025-09-18	10 833 564	10 877 314
Nordea Hypotek	3,401	2025-10-16	1 735 458	1 839 458
Skandinaviska Enskilda banken	0,9	2023-04-28		
Stadshypotek	3,85	2028-04-30	12 195 500	12 398 500
Stadshypotek	3,85	2028-04-30	12 253 667	12 456 667
			57 096 280	57 868 130

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	95 750	71 526
Lagstadgade sociala avgifter	50 067	55 753
Mervärdesskatt	75 236	75 776
Depositioner och förskott-kortfristiga	-5 087	-5 187
Inre fond	487 034	525 120
	703 000	722 987

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	185 108	182 314
Förutbetalda hyror och avgifter	2 813 185	2 782 512
Upplupen värmekostnad	508 964	602 952
Upplupen elkostnad	506 122	435 968
Övriga upplupna kostnader	715 319	3 660 778
Upplupna arvoden	0	14 969
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	4 670
Beräknat arvode för revision	35 500	31 500
	4 764 199	7 715 663

Malmö den

Ronny Sjöholm
Ordförande

Monica Nilsson

Marcus Lettby

Cerne Jönsson

Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan Persson
Av föreningen vald revisor

Göran Brandt
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
Borevision AB
Av HSB Riksförbund vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sofieholm i Malmö, org.nr. 746001-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofieholm i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 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 Sofieholm i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Persson
Av föreningen vald revisor

Göran Brandt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

RONNY SJÖHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:59:56



MONICA MARIA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:59:06



MARCUS LETTBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 16:42:43



CERNE JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 16:32:04



PER HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:29:31



JAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:27:46



GÖRAN BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:35:54



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:23:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:16:45



GÖRAN BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:37:39



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:21:26



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 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.