



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Hilda i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hilda i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0163 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Länsarkitekten 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 4	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 5	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 6	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 7	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsarkitekten 8	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsingenjören 1	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsingenjören 2	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970
Länsingenjören 3	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1970

#### Totalt 11 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
488	garageplatser	0
287	p-platser	0
767	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	59 855
48	p.platser (gästparkering utomhus)	0

#### Totalt 1 590 objekt

**59 855**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 192 st 2 rok, 412 st 3 rok, 160 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dragica Petrovic	Ordförande
Björn Walter Klefbohm	Ledamot
Redep Aris	Ledamot
Adnan Khan	Ledamot
Valon Prekalla	Ledamot
Emina Filipovic	Ledamot
Mirza Dedic	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dragica Petrovic, Emina Filipovic och Valon Prekalla.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten 8 arbetsmöten och 1 budgetmöte.

Firman tecknas två i förening av Dragica Petrovic, Valon Prekalla, Emina Filipovic och Mirza Dedic.

Revisorer har varit: Mohammed Daabas och Angeta Lentonsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Arsim Sadiku (sammankallande) och Ilyas Popal, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-26. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 5 via fullmakt.

Extrastämma hölls torsdag 14 mars 2024, kl. 18–18:45 i Malmö Folkets Hus, Olof Palmes plats 1, Malmö. Närvarande var 12 medlemmar varav 1 fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +2%.

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.

Fastighetsbesiktning och kontroll sker vid förvaltningens dagliga tillsyn av brf Hildas hus, garage och installationer.

Styrelsen har ägnat mycket tid åt att komma tillrätta med olovlig andrahandsuthyrning och störningar kvällen, nätter och helger. Båda frågorna lika viktiga för att skapa trygghet och trivsel i föreningen.

Kravet på att styrelsen ska godkänna större renoveringar i lägenheterna har gjort att antalet vattenskadorna minskat och att fler renoveringar och installationer utförts av hantverkare med branschkunskap och god kompetens.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett nära samarbete med förvaltningen kring driften av föreningen.

- Installation av avgasare i värmecentralerna. Avgasarna tar bort syre i vattnet till elementen och gör att livslängden förlängs på värmerör och radiatorer.
- Takbeläggningen på Hildas åtta höghus renoverade och tvättade med grönfri.
- Takbeläggningen på låghusen tvättade med grönfri.
- Miljöhusen har fått fondtapeter med landskapsmotiv för att ge inspiration till att sortera rätt och hålla god ordning där vi hanterar avfall.

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

HSB brf Hilda är drygt femtio år. Det går inte att med trovärdighet få fram uppgifter om vilka stora renoveringar och investeringar som gjorts före millenieskiftet. Redovisningen begränsar sig därför till de senaste 24 åren. Där även första halvan av 00-talet är begränsat redovisad.

Årtal	Ändamål
2021	Inglasade balkonger.
2006-2007	Installation av passagesystem.
2009-2015	Renovering av samtliga tegelfasader och byte av inneväggar i 111 lägenheter.
2010-2012	stambyte, nya badrum, ny ventilation, nya radiatorer, centralt övervakat brandvarningssystem som täcker allmänna utrymmen, ventilationshus och garage.
2013	Installation av 500 kvadratmeter solceller på åtta av föreningens sexton hus.
015-2016	Nya hissar monterade i höghusen, totalt 24 hissar.
2017-201	Alla entrégårdar och lekplatser renoverade. 3 876 700 kronor i stöd från Boverket för renovering av gård 2, 3 och 4 samt för lekplatserna.
2017-2018	Hildas fyra underjordsgarage renoverade – ommålade och utrustade med ny snål belysning.
2018-2019	Upprustning av tvättstugorna i låghusen, totalt 16 tvättstugor.
2018-2019	Installation av nytt energisparande styr- och övervakningssystem för värme och ventilation.
2019-2021	Informationssystemet Vixinity installeras med info-skärmar i varje entré kombinerade med en mobil-app för information och felanmälan.
2020-2022	De gamla matförråden i källarna på höghusen byggdes om till tvättstugor. Det gav höghusen en andra tvättstuga.
2020-2021	Nya entrépartier i föreningens åtta låghus, totalt 32 nya entrépartier.
2021	Lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd våren 2021.
2021	Förbättring av räddningsvägarna inom föreningen för att leva upp till räddningstjänstens krav.
2021-2022	Renovering av "bakgårdarna" mellan höghusen.
2022	Spolning av samtliga avloppsledning, såväl de horisontella avloppsrören i lägenheterna som de vertikala stamledningarna.
2022-2023	Stängsel byggt runt hela Hildas område.
2024	HSB:s nya normalstadgar antogs på extrastämma 14 mars.

#### Förnyelse

Under åren 2009-2023 har en omfattande och nödvändig renovering genomförts inom föreningen. Starten av förnyelseperioden var besluten om fasadrenovering och stambyte som startade 2009 respektive 2010. Avslutningen på den

omfattande renoveringsperioden representeras av att stängslet runt Hildas mark blev klart till första april 2023. Det som kom att kallas "stambytesprojektet" omfattade förutom den tekniska förbättringen även miljöåtgärder. Bland annat FTX-ventilation, energieffektiva undercentraler och slutligen montage av solceller. Att solcellerna monterades först 2013, ett drygt halvår efter att själva stambytet avslutats berodde enbart på att det drog ut på tiden innan brf Hilda fick bygglov för solcellerna.

### Ekonomi

Stambytesprojektet och miljöåtgärder i anslutning till det finansierades med banklån samt med bidrag från EU:s Life-fond och statliga Hållbara Städer (numer nedlagt och slukat av Boverket).

Efter stambytesprojektet har alla investeringar finansierats med egna medel samtidigt som lånebördan amorterats. Det har gjorts möjligt genom intelligent hanterad ekonomi med draghjälp av det tidigare extremt låga ränteläget.

Hilda har de senaste åren haft en god kassa. När räntan stigit har föreningen under det senaste verksamhetsåret amorterat 15 miljoner kronor extra utöver den kalkylerade låneamorteringen om 1,1 miljoner kronor. Planen är att amortera ytterligare 5 miljoner kronor extra under verksamhetsåret 2024-2025. Utöver extra amorteringarna har föreningen kortsiktigt placerat 20 miljoner kronor hos HSB och Handelsbanken. Trygga placeringar som genererar ränteinkomster och där de ekonomiska medlen kan frigöras med några månaders varsel.

De kraftiga amorteringarna och placering av medel hos finansinstitut innebär också att de tunga investeringarna inom föreningen är avslutade.

### Avgiftshöjning

Under inflationsperioden har så gott som alla kostnader stigit. Alla leverantörer kompenserar sig för att pengarna blivit mindre värda och deras verksamheter dyrare att hålla igång. Hilda har kompenserat sig genom att höja avgifterna med 2 procent första juli 2023 och med lika mycket första juli i år, 2024. Hilda behöver göra den förstärkningen efter att i många år i rad hållit avgiften oförändrad, vilket i praktiken, med hänsyn till inflationen, inneburit att avgiften sänkts. Höjningarna täcker inte de ökade kostnaderna, sparsamhet får lov att täcka in resten av kostnadsökningarna.

### Framtiden

De senaste årens stora investeringar, bland annat i stängslet, har föreningen betalat med egna medel. Inga nya lån har behövts. De senaste femton årens stora investeringar i att renovera vår femtio år gamla förening avslutas nu. I en förening av Hildas storlek krävs det emellertid alltid investeringar i underhåll och förbättringar. Just nu är det närmaste större underhållsprojektet, byte av fönsterkassetter, förlagt till verksamhetsåret 2025–2026.

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK - obligatorisk ventilationskontroll.
2024	Justering av värmen i lägenheterna.
2025	Byte av fönsterkassetter.
2025	Mindre underhåll av brandvarningssystem samt av ställdonen i undercentralerna.
2026	Glasblocken i miljöhusen ersätts med mer hållbara alternativ.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 50 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 967.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 979.

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

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	255	284	289	302	283
Skuldsättning, kr/kvm	4 657	4 930	4 948	4 966	4 981
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 673	4 947	4 965	4 983	4 998
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	255	207	204	199	211
Årsavgifter, kr/kvm	881	835	840	839	850
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	92	94	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	956	900	891	905	930
Nettoomsättning, tkr	56 497	53 468	53 695	53 717	54 131
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 227	8 099	8 552	8 587	6 154
Soliditet, %	11	9	7	4	2

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. I årsavgifterna ingår värme och vatten. Årsavgifterna för elen debiteras enligt förbrukning.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 465 000	0	0	3 465 000
Underhållsfond, kr	19 238 792	0	2 365 276	21 604 068
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 703 792</b>	<b>0</b>	<b>2 365 276</b>	<b>25 069 068</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-582 848	8 099 425	-2 365 276	5 151 302
Årets resultat, kr	8 099 425	-8 099 425	5 227 068	5 227 068
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 516 577</b>	<b>0</b>	<b>2 861 792</b>	<b>10 378 370</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>30 220 369</b>	<b>0</b>	<b>5 227 068</b>	<b>35 447 438</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 022 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 656 725 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	5 151 302
Årets resultat, kr	5 227 068
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 378 370</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 378 370</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-05-01 -2024-04-30</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	56 497 349	53 467 849
Övriga intäkter	3	919 255	604 568
		<b>57 416 604</b>	<b>54 072 417</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-4 244 166	-3 374 605
Planerat underhåll	5	-2 656 724	-625 032
Fastighetsavgift/skatt		-1 379 840	-1 357 468
Driftskostnader	6	-24 099 503	-21 279 696
Tomträttsavgäld		-3 023 858	-2 996 700
Övriga kostnader	7	-2 213 934	-2 723 716
Personalkostnader	8	-2 606 221	-2 387 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 453 604	-7 597 870
		<b>-47 677 850</b>	<b>-42 342 429</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 738 754</b>	<b>11 729 988</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		583 158	144 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 094 844	-3 775 402
		<b>-4 511 686</b>	<b>-3 630 562</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 227 068</b>	<b>8 099 425</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	288 378 840	295 832 444
Pågående nyanläggningar	10	1 162 269	0
		<b>289 541 109</b>	<b>295 832 444</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna Brf långvarigt bruk	11	110 500	110 500
		<b>110 500</b>	<b>110 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>289 651 609</b>	<b>295 942 944</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 775	3 630
Avgifts- och hyresfordringar		65 223	5 797
Avräkningskonto HSB Malmö		11 561 777	37 595 315
Övriga fordringar	12	622 958	656 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 933 581	2 228 949
		<b>15 185 314</b>	<b>40 490 264</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		10 000 000	0
		<b>10 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		10 275 502	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 460 816</b>	<b>40 490 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>325 112 425</b>	<b>336 433 208</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 465 000	3 465 000
Fond för yttre underhåll	14	21 604 068	19 238 792
		<b>25 069 068</b>	<b>22 703 792</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/Ansamlad förlust		5 151 302	-582 848
Årets resultat		5 227 068	8 099 425
		<b>10 378 370</b>	<b>7 516 577</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 447 438</b>	<b>30 220 369</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	257 613 780	198 587 940
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>257 613 780</b>	<b>198 587 940</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	22 074 160	97 508 069
Leverantörsskulder		2 109 237	3 082 938
Aktuella skatteskulder		164 549	135 154
Övriga skulder	18	627 561	627 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 075 700	6 271 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 051 207</b>	<b>107 624 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>325 112 425</b>	<b>336 433 208</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-05-01 -2024-04-30</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		5 227 068	8 099 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 453 604	7 597 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>12 680 672</b>	<b>15 697 295</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-728 588	323 295
Förändring av kortfristiga skulder		-139 782	-744 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 812 302</b>	<b>15 276 190</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 162 269	-9 305 339
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 162 269</b>	<b>-9 305 339</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringlån		-16 408 069	-1 088 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-16 408 069</b>	<b>-1 088 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 758 036</b>	<b>4 882 351</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		37 595 315	32 712 964
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>31 837 279</b>	<b>37 595 315</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 75 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

#### Inventarier

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

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Långfristiga skulder

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-05-01</b>	<b>2022-05-01</b>
	<b>-2024-04-30</b>	<b>-2023-04-30</b>
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	48 553 646	47 756 975
Hysesintäkter	3 789 278	3 492 716
Årsavgift bostad el, moms	4 154 425	2 218 158
	<b>56 497 349</b>	<b>53 467 849</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023-05-01</b>	<b>2022-05-01</b>
	<b>-2024-04-30</b>	<b>-2023-04-30</b>
Övriga intäkter	684 764	547 453
Ersättning försäkringsskador	234 491	57 115
	<b>919 255</b>	<b>604 568</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023-05-01</b>	<b>2022-05-01</b>
	<b>-2024-04-30</b>	<b>-2023-04-30</b>
Löpande underhåll av bostäder	114 265	153 791
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	149 397	74 913
Löpande underhåll tvättutrustning	421 415	281 117
Löpande underhåll av VA/sanitet	164 452	1 260 151
Löpande underhåll värme	4 800	75 811
Löpande underhåll ventilation	358 310	258 629
Löpande underhåll el	276 286	182 759
Löpande underhåll tele/porttelefon	41 381	13 131
Löpande underhåll hissar	488 082	86 198
Löpande underhåll markytor	270 565	64 088
Försäkringsskador	1 807 703	704 748
Löpande underhåll garage	101 969	56 581
Reparation övrigt	0	18 788
Löpande underhåll av installationer	8 714	0
Reparationer av byggnader utvändigt	36 826	143 901
Öresjustering	1	-1
	<b>4 244 166</b>	<b>3 374 605</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023-05-01</b> <b>-2024-04-30</b>	<b>2022-05-01</b> <b>-2023-04-30</b>
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	531 160	192 076
Planerat underhåll markytor	0	59 207
Planerat underhåll garage o p-plats	0	68 750
Planerat underhåll tvättutrustning	109 052	0
Planerat uh va/sanitet	0	98 750
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	1 804 012	0
Periodiskt underhåll lokaler	0	206 250
Planerat underhåll garage	212 500	0
	<b>2 656 724</b>	<b>625 033</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023-05-01</b> <b>-2024-04-30</b>	<b>2022-05-01</b> <b>-2023-04-30</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 446 660	5 507 826
El	5 103 172	4 445 650
Uppvärmning	6 204 906	5 387 727
Vatten	4 011 525	2 599 507
Sophämtning	1 159 324	1 219 819
Övriga avgifter	1 562 851	1 468 618
Kabel-tv	380 647	368 823
Bredband	230 418	281 727
Öresjustering	0	-1
	<b>24 099 503</b>	<b>21 279 696</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023-05-01</b> <b>-2024-04-30</b>	<b>2022-05-01</b> <b>-2023-04-30</b>
Förvaltningsarvoden	547 054	504 093
Revisionsarvoden	32 500	41 076
Övriga externa kostnader	790 916	875 525
Konsultarvoden	364 638	641 176
Medlemsavgift HSB	318 720	318 720
Avgifter för juridiska åtgärder	160 107	343 126
Öresjustering	-1	0
	<b>2 213 934</b>	<b>2 723 716</b>

**Not 8 Arvode och andra ersättningar**

	<b>2023-05-01 -2024-04-30</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	446 000	426 000
Revisionsarvode	74 000	73 400
Arvode valberedning	75 000	60 145
Löner	1 274 641	1 244 383
Övriga kostnader anställda	6 826	4 190
	<b>1 876 467</b>	<b>1 808 118</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	718 159	576 224
Övriga kostnader	11 595	3 000
	<b>729 754</b>	<b>579 224</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>2 606 221</b>	<b>2 387 342</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	418 468 427	416 633 452
Årets investeringar, entrépartier		1 834 975
Reducering av moms investering IMD		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>418 468 427</b>	<b>418 468 427</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-134 682 549	-127 159 110
Årets avskrivningar	-7 254 702	-7 523 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-141 937 251</b>	<b>-134 682 549</b>
Ingående värde markanläggning	12 235 441	1 144 438
Årets investeringar staket och mellangårdar		11 091 003
<b>Utgående ack värde markanläggning</b>	<b>12 235 441</b>	<b>12 235 441</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 875	-114 444
Årets avskrivningar	-198 902	-74 431
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning</b>	<b>-387 777</b>	<b>-188 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>288 378 840</b>	<b>295 832 444</b>
Taxeringsvärden byggnader	509 800 000	509 800 000
Taxeringsvärden mark	164 000 000	164 000 000
	<b>673 800 000</b>	<b>673 800 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	3 620 639
Årets investeringar	1 162 269	9 305 339
Omklassificeringar (till anläggning/investering)	0	-12 925 978
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 162 269</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 162 269</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andelar**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Andel HSB Malmö	500	500
Egna Brf	110 000	110 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 500</b>	<b>110 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 500</b>	<b>110 500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Skattekonto	2 312	41 672
Övriga fordringar Apcoa	620 646	614 900
	<b>622 958</b>	<b>656 572</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna ränteintäkter	74 695	5 964
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 858 887	2 222 985
Öresutjämning	-1	0
	<b>2 933 581</b>	<b>2 228 949</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2024-04-30	2023-04-30
IB	19 238 793	15 049 825
Avsättning	5 022 000	4 814 000
Ianspråktagande	-2 656 725	-625 032
	<b>21 604 068</b>	<b>19 238 793</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2024-04-30	2023-04-30
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	324 380 700	324 380 700
	<b>324 380 700</b>	<b>324 380 700</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Stadshypotek	2,48	2027-03-30	35 386 999	35 386 999
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	0	2 017 160
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	0	3 873 872
Stadshypotek	0,82	2025-10-30	16 739 500	17 089 500
Stadshypotek	0,97	2026-03-01	8 515 739	8 515 739
Stadshypotek	1,41	2026-03-01	8 515 739	8 515 739
Stadshypotek	3,58	2026-03-30	50 000 000	55 000 000
Stadshypotek	0,78	2026-01-30	9 762 500	9 872 500
Stadshypotek	1,14	2023-06-01	0	4 542 877
Stadshypotek	0,78	2025-12-28	7 592 462	7 756 622
Stadshypotek	0,82	2025-09-30	90 975 000	91 325 000
Stadshypotek	3,58	2026-03-30	21 100 000	21 100 000
Stadshypotek	3,58	2026-03-28	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	3,99	2025-03-30	21 100 000	21 100 000
			<b>279 687 939</b>	<b>296 096 008</b>

**Not 17 Långfristiga skulder**

22 074 160 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 974 160 kr. Beräknad skuld om 5 år 274 817 139.

	2024-04-30	2023-04-30
<b>Förfaller inom fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	22 074 160	97 508 069
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	257 613 780	198 587 940
	<b>279 687 940</b>	<b>296 096 009</b>

Föreningen har under året löst tre av lånen. Totalt 10 433 909 kr

**Not 18 Övriga skulder**

	2024-04-30	2023-04-30
Personalens källskatt	35 736	36 315
Lagstadgade sociala avgifter	40 342	40 354
Moms	47 259	34 909
Medlemmarnas inre fond	501 583	514 290
Övriga skulder	2 640	1 861
Öresutjämning	1	0
	<b>627 561</b>	<b>627 729</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	404 235	412 005
Förutbetalda hyror och avgifter	4 458 332	4 060 377
Upplupen el	520 131	529 233
Upplupen värme	375 707	348 598
Upplupna arvoden	488 806	343 178
Upplupna semesterlöner	206 550	195 652
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	217 881	168 700
Beräknat arvode för revision	33 500	33 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 666	179 767
Upplupen vatten	296 893	0
Öresutjämning	-1	-1
	<b>7 075 700</b>	<b>6 271 009</b>

Malmö

Dragica Petrovic

Redep Aris

Björn Klefbom

Mirza Dedic

Adnan Khan

Emina Filipovic

Valon Prekalla

Vår revisionsberättelse har lämnats

Agneta Lentonsson  
Av föreningen vald revisor

Mohammed Daabas  
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hilda i Malmö, org.nr. 746001-0163

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hilda i Malmö för räkenskapsåret 20230501-20240430.

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 30 april 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Hilda i Malmö för räkenskapsåret 20230501-20240430 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 överträdelse 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

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammed Daabas  
Av föreningen vald revisor

Agneta Lentonsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**DRAGICA PETROVIC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-26 kl. 18:15:59



**BJÖRN WALTER KLEFBOHM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-26 kl. 19:50:53



**VALON PREKALLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-26 kl. 21:09:10



**REDEP ARIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-26 kl. 19:10:10



**ADNAN KHAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 14:46:18



**MIRZA DEDIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-26 kl. 23:24:13



**EMINA FILIPOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 12:24:00



**AGNETA LENTONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 08:37:43



**MOHAMMED DAABAS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 11:02:21



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 13:42:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

**AGNETA LENTONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 08:40:02



**MOHAMMED DAABAS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 11:03:04



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 13:42:00



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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.