



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Berguven i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Berguven i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5312 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderkulla 1	1960-12-27	1962
Söderkulla 2	1960-12-27	1962
Söderkulla 3	1960-12-27	1962
Söderkulla 4	1960-12-27	1962

Totalt 4 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
304	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 322
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	717
1	lokaler (hyresrätt)	35
17	övriga lokaler/förråd	68
116	p-platser	0
110	garageplatser	0
Totalt 550 objekt		21 142

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 127 st 2 rok, 100 st 3 rok, 47 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annika Sjöström	Ordförande	2016-10-09
Bengt Skånhamre	Ledamot	2020-02-11
Martin Thygesen	Ledamot	2020-10-18
Ivana Gligorijevic	Ledamot	2021-10-31
Alexander Spitalsky	Ledamot	2023-10-22
Armend Muslijaj	Ledamot	2023-09-18
Jihad Adas	Suppleant	2023-10-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Armend Musilijac, Ivana Gligorijevic och Jihad Adas

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Sjöström, Martin Thygesen, Ivana Gligorijevic och Armend Muslijaj.

Revisorer har varit: Gunilla Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Julie Mitrovic (sammankallande) och Esad Tucek, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-10. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-07-01 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.

Under verksamhetsåret har föreningen löst ett lån i SEB på 4 miljoner kronor.

Färdiga projekt 24/25:

Lekplats

Varm vattenmätare byte

Utbyte av armaturer till led i gemensamma utrymme.

Investering av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Förändring av avtal:

Parkering – Security Assistance

Ekonomisk förvaltning – HSB

Inkasso – Ropo

Det gemensammat tecknade avtalet med Sydantenn & Tele AB är fortsatt gällande.

Närmare behov och beräknade miljö-, komfort- och kostnadsvinster kommer att utredas av styrelsen. Precis som under tidigare verksamhetsår avser styrelsen undersöka underhållsbehovens omfattning, angelägenhet och beräknade kostnad, och inarbeta dessa i budgeten och i föreningens ekonomiska prognos.

Styrelsen riktar ett stort tack till alla som jobbar med och för ABDS förvaltning, för det utförda arbetet under det gångna året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmsta året:

Kommande projekt 25/26:

Grill

Slipning av sten-trappor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 364 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 369.

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

Föreningen har andel i ABDS ek. förening på 20,2%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	156	147	50	219	189
Skuldsättning, kr/kvm	3 701	3 795	3 784	3 320	3 228
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 719	3 923	3 413	3 432	3 333
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	261	230	45	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	779	726	692	572	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	93	78	0
Totala intäkter, kr/kvm	851	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	17 847	17 253	15 747	15 287	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 869	-1 256	-17	-1 816	-1 127
Soliditet, %	23	23	26	26	26

Definitioner nyckeltal

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

I de fall tidigare förvaltare för tidigare år inte angett värde för nyckeltal visas siffran "0" i värdet ovan.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader, utfört periodiskt underhåll samt ökade elkostnader. Resultat efter justering för yttre fond och disposition av utfört underhåll uppgår till -1 869 438 kr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 083 437 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från 1/7 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	1 390 500	0	0	1 390 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 298 295	0	727 064	15 025 359
S:a bundet eget kapital, kr	15 688 795	0	727 064	16 415 859
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 973 413	-1 255 649	-727 064	9 990 700
Årets resultat, kr	-1 255 649	1 255 649	-1 869 438	-1 869 438
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 717 764	0	-2 596 502	8 121 262
S:a eget kapital, kr	26 406 559	0	-1 869 438	24 537 121

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 503 000 kr samt ianspråktagande skett med 775 936 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	10 717 763
Årets resultat, kr	-1 869 438
Reservation till underhållsfond, kr	-1 503 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	775 936
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 121 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 121 261
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING	2024-05-01 2025-04-30		2023-05-01 2024-04-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	17 846 981	16 171 835	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 959	716 617	
Summa Rörelseintäkter		18 000 940	16 888 452	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-11 957 992	-11 711 738	
Övriga externa kostnader	Not 5	-723 680	-412 869	
Arvode	Not 6	-389 854	-356 246	
Avskrivningar		-3 953 373	-3 705 182	
Summa Rörelsekostnader		-17 024 899	-16 186 035	
Rörelseresultat		976 042	702 417	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 690	21 292	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 871 170	-1 979 357	
Summa Finansiella poster		-2 845 480	-1 958 065	
Resultat efter finansiella poster		-1 869 438	-1 255 649	
Resultat före skatt		-1 869 438	-1 255 649	
Årets resultat		-1 869 438	-1 255 649	

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	101 343 856	101 927 226
Maskiner och inventarier	Not 8	22 458	28 333
Pågående projekt	Not 9	8 700	990 219
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 375 015	102 945 778
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 10	1 046 023	1 046 023
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 046 023	1 046 023
Summa Anläggningstillgångar		102 421 037	103 991 801

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 619	69 541
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 591 466	9 453 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 214 173	677 123
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 844 259	10 200 552
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		5 844 259	10 200 552
Summa Tillgångar		108 265 296	114 192 353

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 390 500	1 390 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	15 025 359	14 298 295
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		16 415 859	15 688 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 990 699	11 973 412
Årets resultat		-1 869 438	-1 255 649
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 121 261	10 717 763
Summa Eget kapital		24 537 120	26 406 558

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	34 460 000	48 614 340
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		34 460 000	48 614 340
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		43 780 000	33 985 814
Leverantörsskulder		273 211	859 372
Skatteskulder		63 671	12 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 449 524	2 395 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 701 771	1 917 953
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		49 268 176	39 171 455
Summa Skulder		83 728 176	87 785 795
Summa Eget kapital och skulder		108 265 296	114 192 353



KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	976 042	702 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 953 373	3 705 182
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 953 373	3 705 182
Erhållen ränta	25 690	21 292
Erlagd ränta	-2 871 170	-1 940 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 083 935	2 488 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-303 034	182 434
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	302 536	-1 280 451
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-498	-1 098 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 083 437	1 390 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Årets investering	-2 224 359	-12 133 295
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 224 359	-12 133 295
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	11 084 733
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 538 204	-353 393
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 538 204	10 731 340
Årets kassaflöde	-4 679 126	-11 265
Likvida medel vid årets början	9 270 592	9 281 857
Likvida medel vid årets slut	4 591 466	9 270 592

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	14 742 076	14 135 650
	Årsavgift el IMD och vatten IMD	1 442 719	673 404
	Årsavgift bredband	204 288	204 288
	Årsavgifter lokaler	1 063 418	0
	Hyror lokaler	1 027 521	857 184
	Hyror garage och parkeringsplatser	704 524	596 463
	Hyror förråd	41 042	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	75 197	-295 154
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 300 786	16 171 835
	Årsavgift lokaler	-1 063 418	0
	Hysesbortfall	-25 825	0
	Avsatt till inre fond	-364 562	0
	<i>Summa</i>	-1 453 805	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 846 981	16 171 835

I årsavgiften ingår bredband, el och vatten vilket debiteras separat. El och vatten debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	111 965	0
	Övriga intäkter*	41 994	716 617
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	153 959	716 617

*Fg år avser elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-2 741 055	-2 463 873
	Reparationer*	-608 910	-1 008 156
	Planerat underhåll*	-775 936	-1 122 311
	Försäkringsskador	-596 974	-58 983
	El	-2 054 887	-1 506 435
	Uppvärmning	-2 493 837	-2 374 975
	Vatten	-968 048	-1 121 776
	Sophämtning	-64 618	-314 784
	Fastighetsförsäkring**	-103 081	-347 690
	Kabel-TV och bredband	-513 477	-470 959
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-622 062	-560 219
	Förvaltningsavtalskostnader	-328 577	-351 651
	Övriga driftkostnader	-86 531	-9 926
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 957 992	-11 711 738

* För detaljer se bilaga. **Fastighetsförsäkringen är periodiserad över 12 månader (januari-december). Tidigare förvaltare hade inte periodiserat denna kostnad varför det i årets bokslut endast finns kostnad för 4 månader. Försäkringen är förskottsbetald för perioden januari 2025-december 2025. Kostnaden för perioden maj-december påverkar därför verksamhetsåret 2025/2026.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 140	0
	Förbrukningsinventarier	-7 856	0
	Administrationskostnader	-228 827	-121 405
	Extern revisor*	-65 500	-56 350
	Konsultkostnader	0	-61 723
	Medlemsavgift HSB Malmö	-127 404	-127 405
	Föreningsverksamhet	-28 466	-29 578
	Övriga förvaltningskostnader**	-257 486	-16 408
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-723 680	-412 869

*Kostnaden för extern revision är periodiserad och därmed är revisionen både för 2023/2024 och 2024/2025 med i utfallet. **Avser poster från tidigare års balansräkning som i årets bokslut kostnadsförts.

Not 6	Arvode	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Arvode</i>		
	Arvode styrelse	-217 880	-225 657
	Revisionsarvode	-31 360	0
	Övriga arvoden	-59 692	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-43 087
	Sociala avgifter	-79 110	-87 502
	Övriga personalkostnader	-1 812	0
	<i>Summa Arvode</i>	-389 854	-356 246
Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 770 167	132 659 017
	Ingående anskaffningsvärde mark	654 220	654 220
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 880 000	9 880 000
	Årets investering (lekplats och brandvarnare)	3 336 628	13 111 150
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	159 641 015	156 304 387
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 377 161	-50 700 323
	Årets avskrivningar	-3 919 998	-3 676 838
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-58 297 159	-54 377 161
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 343 856	101 927 226
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	161 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 181 000	4 181 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 118 000	1 118 000
	<i>Summa</i>	221 299 000	221 299 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	90 560 000	90 560 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	90 560 000	90 560 000

Redovisat taxeringsvärde är det senast kända från fastighetstaxeringen 2022 vid upprättande av denna årsredovisning.

Not 8	Maskiner och inventarier	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	374 206	374 206
	Årets investering (Hjärtstartare)	27 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	401 706	374 206
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-345 873	-317 529
	Årets avskrivningar	-33 375	-28 344
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-379 248	-345 873
	<i>Maskiner och inventarier</i>	22 458	28 333
Not 9	Pågående projekt	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Pågående projekt</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	990 219	0
	Årets investeringar	2 224 359	990 219
	Omklassificering till markanläggning och brandvarnare	-3 205 878	0
	<i>Summa Pågående projekt</i>	8 700	990 219
	Pågående projekt avser uppstart av upprustning av uteplats.		
Not 10	Andelar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Andelar</i>		
	Andel HSB	500	500
	Andel ABDS	1 045 523	1 045 523
	<i>Summa Andelar</i>	1 046 023	1 046 023
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB Malmö*	1 591 466	9 270 592
	Skattekonto	1	183 296
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 591 466	9 453 888
	* Föregående år hade föreningen medel även hos NABO (föreningens tidigare förvaltare)		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	15 975	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 198 198	677 123
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 214 173	677 123

Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-04-30	2024-04-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	15 025 359	14 298 295
--------------------------	------------	------------

Summa Fond för yttre underhåll	15 025 359	14 298 295
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Årets avsättning till yttre fond 1 503 000kr och disponerat ur yttre fond 775 936 kr.

Not 14	Skulder till kreditinstitut	2025-04-30
--------	-----------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Nordea Hypotek AB	4,66%	2026-08-19	6 250 000	0
Stadshypotek	4,42%	2027-06-30	4 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,92%	2026-10-28	7 120 000	160 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,69%	2025-10-28	7 120 000	160 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,02%	2025-06-28	15 983 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,64%	2025-06-28	6 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,02%	2025-05-28	6 017 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,15%	2027-05-28	11 000 000	0
Nordea Hypotek AB	0,9%	2025-10-15	4 500 000	0
Nordea Hypotek AB	2,74%	2026-02-19	4 000 000	0
Nordea Hypotek AB	4,61%	2026-08-19	6 250 000	0
			78 240 000	320 000

Långfristig del	34 460 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	43 620 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	43 780 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Föreningen har under verksamhetsåret löst ett lån på 4 milj kr.

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-04-30	2024-04-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	207 427	130 572
-----------	---------	---------

Källskatt och sociala avgifter	1 539	92 528
--------------------------------	-------	--------

Inre fond	2 240 558	2 165 683
-----------	-----------	-----------

Övriga kortfristiga skulder	0	7 069
-----------------------------	---	-------

Summa Övriga skulder	2 449 524	2 395 852
-----------------------------	------------------	------------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 432 978	1 197 032
	Upplupna räntekostnader	270 364	159 560
	Övriga upplupna kostnader	998 429	561 361
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 701 771	1 917 953

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.

Annika Sjöström
Ordförande

Martin Thygesen

Alexander Spitalsky

Ivana Gligorijevic

Armend Muslijaj

Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gunilla Nilsson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berguven i Malmö, org.nr. 746000-5312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berguven i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2024 - 30/04/2025.

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 30 april 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Berguven i Malmö för räkenskapsåret 01/05/2024 - 30/04/2025 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 revisionssed 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.

0

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Berguven i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annika Sjöström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 21:35:27



Ivana Gligorijevic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-29 kl. 16:27:57



Alexander Spitalsky

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-29 kl. 21:49:58



Armend Muslijaj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-29 kl. 16:30:30



Bengt Anders Skånhamre

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-07-29 kl. 15:30:22



Martin Thygesen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-26 kl. 14:23:18



Ulla-Britt Guni Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-02 kl. 18:39:21



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-08-03 kl. 13:24:11



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Berguven i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulla-Britt Guni Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-02 kl. 18:40:57



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-08-03 kl. 13:22:16



Detaljer för reparationer och periodiskt underhåll

	2024-05-01 - 2025-04-30	2023-05-01 - 2024-04-30
Reparationer		
4110 - Reparationer, bostäder	-17 209	-36 608
4130 - Reparationer av gemensamma utrymmen	592	-39 349
4134 - Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	-2 673	-53 765
4140 - Reparationer av installationer	-93 951	-21 650
4141 - Reparationer, VA/sanitet	-74 162	-233 357
4142 - Reparationer, Värme	0	-6 235
4143 - Reparationer, Ventilation	-15 035	0
4144 - Reparationer el/tele	-15 959	-259 213
4146 - Reparationer hissar	-341 251	-72 850
4150 - Reparationer av byggnader utvändigt	0	-52 452
4153 - Reparationer, fönster	0	-1 630
4160 - Reparation av markytor	-27 093	-166 648
4170 - Reparation av p-platser	-17 347	-64 398
4171 - Reparation av garage	-1 738	0
4195 - Klottersanering	-3 086	0
	-608 910	-1 008 156

Planerat underhåll

4210 - Planerat UH bostäder	0	-469 650
4230 - Planerat UH av gemensamma utrymmen	-261 381	0
4234 - Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	-535 118	-278 621
4241 - Planerat UH VA/sanitet	-251 585	0
4244 - Planerat UH el/tele	-197 501	0
4246 - Planerat UH hissar	0	-374 040
4264 - Planerat UH av markytor, lekyltor	469 650	0
	-775 936	-1 122 311

FÖRVALTAREN BERÄTTAR

Efter lite mer än 18 månader på tjänsten som förvaltare för ABDS så känner jag mig varm i kläderna. Jag har haft turen att få jobba med i stort sett samma laguppställning i styrelsen med några få undantag. Det gångna verksamhetsåret har varit lite av en berg och dalbana med både med och motgångar. Men sådant kan vi på ABDS hantera.

ABDS nya logotype är numera väl inarbetad, såväl på hemsidan som på våra arbetskläder. Vi har under året överfört alla data till Pigello, vilket har varit ett tidskrävande arbete. Snart kan Pigello användas i det dagliga arbetet. Förhoppningen är att det kommer att underlätta för vår personal, och göra det möjligt att ge bättre service till medlemmarna.

ABDS hemsida fungerar lika bra som förväntat, kontinuerligt uppdaterad med den senaste informationen.

Fritidsverksamheten anordnade en resa till Ullared på vårkanten. Den blev tyvärr inställd p.g.a. dålig uppslutning. Däremot blev höstresan till Tyskland ännu en succé.

Samtliga föreningar tillsammans med ABDS anordnade en mycket lyckad sommarfest i september. Ett nytt koncept som vi kommer att fortsätta med.

Vi har en väl fungerande förvaltning med mycket engagerade medarbetare, där yrkesstolthet och lojalitet står högst på listan. Under verksamhetsåret har vi anställt en ny fastighetsskötare.

Ett stort tack till mina fantastiska medarbetare som gör mitt jobb lite roligare varje dag.

Med dessa ord stänger jag verksamhetsåret 24/25. Jag tackar styrelsen och ordföranden för ett gott samarbete. Det gäller även alla trevliga medlemmar som jag har glädjen att jobba mot.

Patrik Lemland

Förvaltare ABDS



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.