

# ÅRSREDOVISNING 2025

## HSB BRF ANNEBERG I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5593 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-18.

#### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|---|---|
| Arkitekten 1 | Malmö Kommun | 10 år | 2030-01-01 | 1967 |
| Arkitekten 2 | Malmö Kommun | 10 år | 2030-01-01 | 1967 |
| Arkitekten 3 | Malmö Kommun | 10 år | 2030-01-01 | 1967 |
| Arkitekten 4 | Malmö Kommun | 10 år | 2030-01-01 | 1967 |
| Arkitekten 5 | Malmö Kommun | 10 år | 2030-01-01 | 1967 |

**Totalt 5 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. 2026-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 135 | p-platser | 0 |
| 200 | garageplatser | 2 500 |
| 315 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 26 516 |
| **Totalt 650 objekt** | | **29 016** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 222 st 3 rok, 30 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---|---|---|---|
| Stefan Sönderby | Ordförande | 2022-06-17 | |
| Kjell-Åke Ingvar Svensson | Ledamot | 2016-06-20 | 2025-07-02 |
| Peter Mann | Ledamot | 2014-11-05 | 2025-08-15 |
| Leif Arne Jönsson | Ledamot | 2022-06-17 | |
| Gary Rosenquist | Ledamot | 2019-05-28 | |
| Helena Ekblad | Ledamot | 2018-06-05 | |
| Kristina Komericki | Ledamot | 2025-10-28 | |
| Kristoffer Lindfors | Ledamot | 2025-07-02 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Sönderby, Leif Jönsson och Helena Ekblad.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Sönderby, Leif Jönsson, Gary Rosenquist och Helena Ekblad.

Revisorer har varit: Ingrid Jönsson och Elin Nordell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Lars Hallberg och Mahina Havelius, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 49 personer varav 39 stycken röstberättigade.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-09.

**Fastighetstaxering beslut 2025**
Det nya taxeringsvärdet för lokaler blev orimligt högt taxerat och styrelsen har begärt om omprövning. Taxeringsvärde för lokaler i not 7 har inte tagits enligt det nya taxeringsbeviset.

**2025**
-Planering,upphandling av byggentreprenad miljöhus inför byggnation 2026
-Komplettering av skyddsrumsutrustning efter besiktning av MSB
-Ny belysning i entréer höghusen
-Nyplantering i rabatter
-ombyggnad av garageports automatik

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

**2024**
- Utbyte av alla gavel entré dörrar i källare & garage till högre säkerhetsklass
- Nya nödutgångsskyltar belysta och med batteribackup
- Renovering av fritidslokalen
- Entrépartier låghusen fått nylack och förbättrad vattenavrinning med alu-bleck i dörrar

**2023**
Ny brandlarmscentral i garaget
Ny belysning i källar gångarna
Förstärkt belysning i garage samt förbättrad ljusstyrning
Förbättring av utemiljö samt lekplats

**2022**
- Målning av staket vid ned/uppfart till garaget

**2021**
- Samtliga av låghusens entréer har slipats och fått ny ytbehandling.
- Beskärning av träd och buskar samt nya rabatter vid två av höghusen.
- Högtryckstvättning av stensatta ytor.
- Muren vid garagets ned- och uppfarter har renoverats och målats.

**2020**
- Elmätare inklusive insamlingssystem har bytts ut, föreningen har individuell mätning och debitering (IMD).
- Relining av dagvattenledningarna.
- Utemiljön vid höghusens gavlar har fräschats upp med bland annat vindskydd och nya växter.
- OVK i höghusen har slutförts.

**2019**
- Stamrenovering innehållande relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem innehållande nya värmeväxlare, installation av värmepumpar samt byte av radiatorer har slutförts.
- Renovering av tegelfasader, balkongskärmväggar samt grundmurar på 8-vån husen.
- Utemiljön vid hus 11 – 35 har fräschats upp med bland annat nya växter.
- 10 st laddplatser för elfordon har installerats med bidrag från Klimatklivet och Naturvårdsverket.
- Ny oljeavskiljare för biltvättplatserna har installerats.
- OVK i höghusen har påbörjats.

**2018**
- Stamrenovering med bland annat relining av avloppsstammar, nya tappvattenrör samt värmesystem påbörjades.
- Byte av entrépartier i höghusen.

**2017**
- Renovering av tegelfasader, grundmurar och entréer på låghusen slutfördes.
- Installation av larm på entrédörrar och källardörrar i samtliga hus samt byte av passagesystem och porttelefoni.
- Nytt tvättbokningssystem har installerats.
- Besiktning av lekplatserna
- Renovering av biljardrummet
- Åtgärder på trädgårdsytorna, bland annat gallra bland träden
- Inventering av skyddsrumsutrustning

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**
- Uppförande av miljöhus
- Omläggning utav tjärpapp på hustaken

# Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 443 och under året har det tillkommit 37 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 448.

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 169 | 162 | 181 | 225 | 80 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 014 | 4 127 | 4 142 | 4 145 | 4 301 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 014 | 4 127 | 4 142 | 4 145 | 4 301 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 205 | 214 | 205 | 189 | 180 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 854 | 828 | 806 | 743 | 740 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 94 | 91 | 94 | 94 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 830 | 881 | 883 | 790 | 785 |
| Nettoomsättning, tkr | 23 915 | 22 975 | 22 376 | 20 726 | 2 036 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -521 | -1 938 | 805 | 864 | 450 |
| Soliditet, % | 19 | 19 | 20 | 19 | 18 |

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte 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. El ingår inte i årsavgifterna.

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 stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 134 062 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 5% 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 1 069 000 | 0 | 0 | 1 069 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 8 800 830 | 0 | 733 842 | 9 534 672 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **9 869 830** | **0** | **733 842** | **10 603 672** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 18 372 958 | -1 938 467 | -733 842 | 15 700 650 |
| Årets resultat, kr | -1 938 467 | 1 938 467 | -521 096 | -521 096 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **16 434 491** | **0** | **-1 254 938** | **15 179 554** |
| **S:a eget kapital, kr** | **26 304 321** | **0** | **-521 096** | **25 783 226** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 489 000 kr samt ianspråktagande skett med 755 158 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 | 16 434 491 |
| Årets resultat, kr | -521 096 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 489 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 755 158 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **15 179 553** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **15 179 553** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 23 915 467 | 23 218 198 |
| Övriga intäkter | Not 3 | 160 240 | 134 895 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **24 075 707** | **23 353 093** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -16 037 679 | -16 893 467 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -576 988 | -812 917 |
| Arvoden | Not 6 | -535 509 | -489 757 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 438 108 | -4 413 899 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-21 588 284** | **-22 610 040** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **2 487 424** | **743 053** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 255 554 | 301 723 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 264 074 | -2 983 243 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-3 008 520** | **-2 681 519** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-521 096** | **-1 938 467** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-521 096** | **-1 938 467** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-521 096** | **-1 938 467** |

Dokument-ID 09222115557574991954 Signerat SGCS, HE2, KL, LAJ, KK, GR, IJ, EN, VG

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader | Not 7 | 119 304 674 | 123 742 782 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 552 750 | 0 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **119 857 424** | **123 742 782** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **119 857 924** | **123 743 282** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 38 650 | 36 413 |
| Aktuell skattefordran | | 223 596 | 185 903 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 4 757 245 | 4 716 211 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 2 039 555 | 2 042 565 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **7 059 046** | **6 981 091** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 10 500 000 | 9 500 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **10 500 000** | **9 500 000** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **17 559 046** | **16 481 091** |
| **Summa Tillgångar** | | **137 416 970** | **140 224 373** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 069 000 | 1 069 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 9 534 672 | 8 800 830 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **10 603 672** | **9 869 830** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 15 700 650 | 18 372 958 |
| Årets resultat | | -521 096 | -1 938 467 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **15 179 553** | **16 434 492** |
| **Summa Eget kapital** | | **25 783 226** | **26 304 322** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 67 432 468 | 89 032 468 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **67 432 468** | **89 032 468** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 39 000 000 | 20 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 956 321 | 1 504 226 |
| Skatteskulder | | 67 303 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 249 507 | 286 401 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 2 928 146 | 2 696 957 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **44 201 277** | **24 887 583** |
| **Summa Skulder** | | **111 633 745** | **113 920 051** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **137 416 970** | **140 224 373** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 2 487 424 | 743 053 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 4 438 108 | 4 413 899 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **4 438 108** | **4 413 899** |
| Erhållen ränta | 285 637 | 304 492 |
| Erlagd ränta | -3 264 074 | -2 983 649 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **3 947 095** | **2 477 796** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 93 327 | 2 078 077 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 646 391 | 613 747 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **739 718** | **2 691 824** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **4 686 812** | **5 169 620** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -552 750 | -2 178 750 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-552 750** | **-2 178 750** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -3 000 000 | -400 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-3 000 000** | **-400 000** |
| **Årets kassaflöde** | **1 134 062** | **2 590 870** |
| **Likvida medel vid årets början** | **13 796 389** | **11 205 519** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **14 930 451** | **13 796 389** |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

**Redovisningsvaluta**
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

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

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

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

| | |
|---|---|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 8 073 066 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 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder | 21 425 964 | 20 601 768 |
| | Årsavgifter bostäder el | 1 223 158 | 1 345 384 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 1 088 500 | 1 091 350 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 19 301 | 12 880 |
| | Hyror övrigt | 40 354 | 34 970 |
| | Övriga primära intäkter | 183 790 | 242 995 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **23 981 067** | **23 329 347** |
| | Hyresbortfall | -65 600 | -111 150 |
| | *Summa* | **-65 600** | **-111 150** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **23 915 467** | **23 218 197** |

I årsavgiften ingår vatten och värme. IMD el debiteras separat.

| Not 3 | Övriga intäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga intäkter* | | |
| | Försäkringsersättningar | 93 010 | 107 958 |
| | Övriga intäkter | 67 230 | 26 937 |
| | *Summa Övriga intäkter* | **160 240** | **134 895** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -3 421 745 | -3 407 973 |
| | Snö och halk-bekämpning | -162 744 | -159 708 |
| | Reparationer | -1 300 312 | -1 547 061 |
| | Planerat underhåll | -755 158 | -1 810 366 |
| | Försäkringsskador | -322 624 | -107 323 |
| | El | -2 382 634 | -2 353 716 |
| | Uppvärmning | -2 277 848 | -2 150 744 |
| | Vatten | -1 297 628 | -1 182 080 |
| | Sophämtning | -385 348 | -385 455 |
| | Fastighetsförsäkring | -452 874 | -439 884 |
| | Kabel-TV och bredband | -421 338 | -451 602 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -584 040 | -554 430 |
| | Tomträttsavgäld | -1 987 426 | -1 987 426 |
| | Övriga driftkostnader | -285 960 | -355 701 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-16 037 679** | **-16 893 467** |

Övriga driftskostnader avser bevakningskostnader, brandskydd och arrendeavgift.

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -29 359 | -49 723 |
| | Administrationskostnader | -169 652 | -276 246 |
| | Extern revision | -33 000 | -31 750 |
| | Konsultkostnader | -17 076 | -179 400 |
| | Medlemsavgifter | -131 140 | -131 140 |
| | Föreningsverksamhet | -111 285 | -82 298 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -85 477 | -62 360 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-576 988** | **-812 917** |

Administrationskostnader avser servicekostnader för fördelningsmätning, överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, avgifter för juridiska åtgärder, kontorsmaterial, telefon mm. Övriga förvaltningskostnader avser Fastighets- och Trygghetsjour, bankkostnader, lämnade gåvor mm.

Dokument-ID 09222115557574991954 Signerat SGCS, HE2, KL, LAJ, KK, GR, IJ, EN, VG

| Not 6 Arvoden | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Arvoden* | | |
| Arvode styrelse | -346 580 | -328 910 |
| Revisionsarvode | -48 360 | -48 220 |
| Övriga arvoden | -53 360 | -38 254 |
| Sociala avgifter | -87 209 | -74 373 |
| *Summa Arvoden* | **-535 509** | **-489 757** |

Övriga arvoden avser arvode valberedning och extra arvode förtroendevalda.

| Not 7 Byggnader | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 178 339 189 | 176 160 439 |
| Årets investeringar | 0 | 2 178 750 |
| *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **178 339 189** | **178 339 189** |
| *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| Ingående avskrivningar | -54 596 407 | -50 182 508 |
| Årets avskrivningar | -4 438 108 | -4 413 899 |
| *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-59 034 515** | **-54 596 407** |
| *Byggnader* | **119 304 674** | **123 742 782** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 210 000 000 | 210 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 4 098 000 | 4 098 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 72 000 000 | 72 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| *Summa* | **286 098 000** | **286 098 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 26 214 000 | 26 214 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **26 214 000** | **26 214 000** |

| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Årets investeringar | 552 750 | 0 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **552 750** | **0** |

Under 2025 har föreningen påbörjat projekt med att bygga miljöhus. Kostnaden för projektet beräknas uppgå till 12 053 300 kr exklusive moms.

| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Andra långfristiga värdepappersinnehav* | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | *Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* | **500** | **500** |

| Not 10 | Övriga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 4 430 451 | 4 296 389 |
| | Skattekonto | 326 794 | 419 822 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **4 757 245** | **4 716 211** |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 17 160 | 47 243 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 022 395 | 1 995 322 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **2 039 555** | **2 042 565** |

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser förutbetald tomträttsavgäld, försäkring, tv, bredband, låneförvaltning, serviceavtal mm.

| Not 12 | Kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kortfristiga placeringar* | | |
| | Placeringar HSB | 10 500 000 | 9 500 000 |
| | *Summa Kortfristiga placeringar* | **10 500 000** | **9 500 000** |

## Not 13 Fond för yttre underhåll

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Fond för yttre underhåll* | | |
| Fond för yttre underhåll | 9 534 672 | 8 800 830 |
| *Summa Fond för yttre underhåll* | **9 534 672** | **8 800 830** |

Avsättning till fond för yttre underhåll +1 489 000kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll -755 158 kr.

## Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| SBAB Bank AB | 3,65% | 2029-01-26 | 20 000 000 | 0 |
| SBAB Bank AB | 3,81% | 2027-11-17 | 20 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,96% | 2027-12-30 | 13 748 750 | 1 000 000 |
| Skandinaviska Enskilda Banken AB | 4,07% | 2027-06-28 | 14 683 718 | 0 |
| Skandinaviska Enskilda Banken AB | 0,69% | 2026-01-28 | 20 000 000 | 0 |
| Danske Bank | 2,76% | 2026-02-02 | 18 000 000 | 0 |
| | | | **106 432 468** | **1 000 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 67 432 468 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 000 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 38 000 000 |
| Kortfristig del | 39 000 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 000 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 4 000 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,07% |
| Finns swap-avtal | Nej |

38 000 000kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 1 000 000kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 101 432 468kr.

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Momsskuld | 10 151 | 50 573 |
| | Källskatt | 110 725 | 100 169 |
| | Inre fond | 128 630 | 135 469 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 0 | 190 |
| | *Summa Övriga skulder* | **249 507** | **286 401** |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 2 037 230 | 1 914 141 |
| | Upplupna räntekostnader | 8 687 | 8 687 |
| | Övriga upplupna kostnader | 882 229 | 774 129 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **2 928 146** | **2 696 957** |

Övriga upplupna kostnader avser el, värme, vatten, renhållning, revisionkostnad, inköp av förbrukningsmaterial mm.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 10 april 2026.
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.

Stefan Sönderby
Ordförande

Helena Ekblad
Ledamot

Kristoffer Lindfors
Ledamot

Leif Jönsson
Ledamot

Kristina Komericki
Ledamot

Gary Rosenquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ingrid Jönsson
Av föreningen vald revisor

Elin Nordell
Av föreninen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö, org.nr. 746000-5593

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Jönsson
Av föreningen vald revisor

Elin Nordell
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Stefan Gert Carsten Sönderby**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:32:58*

**Helena Ekblad**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 07:51:15*

**Kristoffer Lindfors**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:44:53*

**Leif Arne Jönsson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:30:35*

**Kristina Komericki**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:05:47*

**Gary Rosenquist**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 13:57:23*

**Ingrid Jönsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:03:45*

**Elin Nordell**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:00:06*

**Valon Gashi**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:09:28*

## Revisionsberättelse 2025

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

**Ingrid Jönsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:49:02*

**Elin Nordell**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:53:41*

**Valon Gashi**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:09:08*

# 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.