



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sofieholm i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sofieholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0734 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-01. Föreningen ingår även i Lindeborg ekonomisk förening i Malmö tillsammans med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg med gemensam förvaltning och fastighetskontor där personalen är anställd.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

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

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår till 30/4 2024 i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
356	garageplatser	0
154	p-platser	0
573	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	40 539
7	lokaler (hyresrätt)	1 861
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	135
Totalt 1 092 objekt		42 535

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Maria Nilsson	Ordförande	1977-03-18	
Birgitta Weber	Ledamot	2010-04-01	2023-09-14
Cerne Jönsson	Ledamot	2012-03-21	
Ronny Sjöholm	Ledamot	2023-09-14	
Per Höglund	Ledamot	2021-07-15	
Mette Allegra	Ledamot	2021-07-15	2023-09-14
Mette Allegra	Suppleant	2023-09-14	
Marcus Lettby	Ledamot	2023-09-14	
Marcus Lettby	Suppleant	2022-07-04	2023-09-14
Bengt Andersson	Suppleant	2021-07-15	
Per Henrik Stig Osberg	Suppleant	2005-03-03	2023-09-14
Patricia Hastman	Suppleant	2023-09-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Cerne Jönsson och Monica Nilsson samt suppleanten Patricia Hastman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

I fritidskommittén sitter Patricia Hastman, Mathab Athari, Christinel Abaei och Maciej Ginalski.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 8:e juni 2023. På stämman deltog 76 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +5%.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2024-04-01.

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 2023-09-26.

Närvarande från styrelsen Cerne Jönsson, Monica Nilsson, Ronny Sjöholm, samt Bengt Andersson.

Från förvaltningen Simon Åkesson och Marie Caapsgård.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.
Besiktning av uteplatser kommer att utföras under 2024.
Besiktning av lekredskap utfördes under 5 juli 2023 av Mark o Miljö Projekt.

Underhåll

Tvätt utrustning byts ut löpande.
Spolplattformarna för fordonstvätt i garagen måste byggas om för att klara Miljöförvaltningens krav på reningsteknik detta kommer att ske i samband med reling under 2024.
Reeling av bottenstamledningar har påbörjats under 2022 med start i Butikscentrum och det har även skett på Regissörgatan samt påbörjats för dansörgatan. Därefter kommer man att övergå till Brf Henriksdal för relining av deras fastigheter därefter kommer Dansörgatan och Aktrisgatans fastigheter att relinas. Projektet beräknas avslutas 2025. Upphandlingen är gemensam med Brf Henriksdal.
Byte av avloppsrör från 2-rumslägenheter över entréer i höghus sker i samband med relining.
Ombyggnad och utbyte av ventilationsaggregat i butikscentrum pågår 2023 – 2024.
Installation av ladd stolpar samt utbyggnad av el servis på Dansörgatan har utförts under 2023.

Ekonomi

Utöver ökade kostnader generellt har bland annat kostnader för fjärrvärme, vatten ökat. Därtill kommer kostsamt pågående relining projekt samt ökade räntekostnader för lån med ca 1,5 mkr.
Under 2023 omplacerades 25 mkr. Vidare kommer ca 13 mkr att omplaceras under verksamhetsåret 2024
El-stöd har utbetalts till föreningen med 1 869 778 kr. Pengarna kommer att användas för att täcka kostnader för pågående renoveringsprojekt.

Aktiviteter

Fritidsaktiviteter under 2023
6 mars Ullared
27 maj Tyskland
28 maj Familjedag med bl a hoppborg
23 oktober Ullared
2 december Tyskland
17 december Jul på gården
17 december Julstämning med Dickens magiska värld (arr Brf Lindeborg)
vår o höst ABF studiecirkel

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Omläggning av tak på låghusen. Klart november 2012.
Garageventilation har bytts ut i samtliga garage. Klart 2012.
Byte av värmepumpar och styr- och reglerutrustning. Klart december 2012.
Infarterna vid gatorna har fått nya planteringar och uppsättning av smidesställningar för klättrväxter har gjorts. Klart april 2013.
Tilläggsisolering har gjorts på vindarna. Klart maj 2013.
Byte av belysning till ledbelysning har gjorts i källargångar, tändning sker med automatik när man passerar. Likaså har belysning bytts i höghus också det till ledbelysning. Belysningen står på med 10 % när ingen befinner sig i trappan. Klart augusti 2013.
Uppsättning av passersystem på samtliga källardörrar från trapphus. Arbetet klart november 2013.
Utbyte till ledbelysning i garagen. Arbetet klart våren 2014.
Nya rabatter har utförts vid garageinfarterna Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.
Uplight- och downlight belysning har installerats i smidesskydden på Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren

2014.

Pumpgröpar i garagen har renoverats. Klart våren 2014.

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

Kameraövervakning har installerats i miljöhusen. Klart våren 2014.

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

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

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

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

Rensning av ventilationssystem. Klart hösten 2015.

Spolning spillvattenledningar. Klart hösten 2015.

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

Gemensam el klart december 2017.

Tvättning av plattor har gjorts våren 2017 tyvärr kommer det nya beläggningar på dessa.

Förstärkning belysning infarter garage. Klart juli 2017.

Hjärtstartare har installerats i källarna klart maj 2017.

Förstärkning av mobiltäckning för nödnummer 112 i garage 2018.

Takplåtar på höghus i norrläge har tvättats våren 2018.

Energideklaration har utförts våren 2018.

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

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

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

Nyplanteringar har gjorts vid garageinfarterna klart november 2019.

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

17 hissar har bytts ut under 2020.

Enligt underhållsplanen skulle 3 st hissar bytas per år i 5 år men styrelsen har valt att byta samtliga hissar under 2020 eftersom det var ont om reservdelar till hissarna som nästan var 50 år. Upphandlingen har skett gemensamt med Brf Henriksdal.

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

Diverse asfaltskador har åtgärdats på respektive gård 2021.

Algtvätt av plattytor har skett våren 2022.

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

Väsentliga avtal

Tomträttsavgäld

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

Bredband

Avtal har tecknats med Bahnhof from 1 januari 2024

Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

Kabel – TV

Avtal har tecknats med Sydantenn from 1 januari 2024.

Upphandling har gjorts gemensamt med brf Henriksdal och brf Lindeborg.

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

Utbyte av kall- och varmvattenledning kommande åren

Styrelsens slutord

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 712 och under året har det tillkommit 57 och avgått 60 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 709.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	164	180	185	198
Skuldsättning, kr/kvm	1 354	1 370	1 338	1 405	1 423
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 427	1 444	1 463	1 481	1 500
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	251	230	225	206	209
Årsavgifter, kr/kvm	756	748	746	741	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	97	94	98	96
Totala intäkter, kr/kvm	864	771	789	754	749
Nettoomsättning, tkr	34 029	31 951	31 860	31 684	30 742
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 343	2 935	2 447	4 063	5 371
Soliditet, %	44	43	42	41	38

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 925 000	0	0	2 925 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	29 872 147	0	1 874 841	31 746 988
S:a bundet eget kapital, kr	32 797 147	0	1 874 841	34 671 988
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 257 550	2 934 852	-1 874 841	16 317 562
Årets resultat, kr	2 934 852	-2 934 852	4 343 294	4 343 294
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 192 402	0	2 468 453	20 660 856
S:a eget kapital, kr	50 989 549	0	4 343 294	55 332 844

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 037 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 162 159 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	18 192 403
Årets resultat, kr	4 343 294
Reservation till underhållsfond, kr	-3 037 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 162 159
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 660 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 660 856

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	34 029 409	31 950 515
Övriga intäkter	3	2 889 633	1 014 890
		36 919 042	32 965 405
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-3 765 383	-1 986 237
Planerat underhåll	5	-1 162 159	-513 501
Fastighetsavgift/skatt		-1 051 627	-1 011 517
Driftskostnader	6	-21 008 757	-20 723 904
Övriga kostnader	7	-1 198 503	-1 215 744
Personalkostnader	8	-612 882	-625 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 001 405	-3 569 255
		-31 800 716	-29 645 510
Rörelseresultat		5 118 326	3 319 895
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198 867	99 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-973 897	-485 013
		-775 030	-385 041
Årets resultat		4 343 295	2 934 853

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	65 573 256	67 401 324
Markanläggningar	10	10 296 103	10 146 534
Inventarier	11	97 625	195 250
Pågående nyanläggningar och förskott	12	30 696 868	19 433 684
		106 663 852	97 176 792
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	218 500	218 500
		218 500	218 500
Summa anläggningstillgångar		106 882 352	97 395 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 810	12 541
Avgifts- och hyresfordringar		57 747	20 517
Avräkningskonto HSB Malmö		4 949 654	8 346 445
Övriga fordringar	14	2 260 593	457 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 425 707	3 037 233
		9 702 511	11 874 054
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	9 700 000	9 700 000
		9 700 000	9 700 000
Summa omsättningstillgångar		19 402 511	21 574 054
SUMMA TILLGÅNGAR		126 284 863	118 969 346

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 925 000	2 925 000
Fond för yttre underhåll	17	31 746 988	29 872 147
		34 671 988	32 797 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 317 562	15 257 550
Årets resultat		4 343 294	2 934 852
		20 660 856	18 192 402
Summa eget kapital		55 332 844	50 989 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	44 527 258	33 370 063
Summa långfristiga skulder		44 527 258	33 370 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	13 340 872	25 159 667
Leverantörsskulder		4 563 958	3 864 939
Aktuella skatteskulder		81 281	59 732
Övriga skulder	21	722 987	781 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 715 663	4 744 212
Summa kortfristiga skulder		26 424 761	34 609 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 284 863	118 969 346

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 343 295	2 934 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 001 405	3 569 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 344 700	6 504 108
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-33 499	40 426
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 191 749	956 786
Förändring av leverantörsskulder		699 020	1 692 634
Förändring av kortfristiga skulder		2 934 803	-250 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 753 275	8 943 429
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 488 466	-19 381 070
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	213 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 488 466	-19 167 570
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		-661 600	-763 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-661 600	-763 100
Årets kassaflöde		-3 396 791	-10 987 241
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18 046 447	29 033 688
Likvida medel vid årets slut		14 649 654	18 046 447

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 69 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Skatter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	28 763 892	27 588 477
Hysesintäkter	3 261 689	3 035 810
El, momsreg	1 841 468	1 170 504
Årsavgifter lokaler	162 360	155 724
I årsavgiften ingår, värme, vatten, bredband och kabel-tv	34 029 409	31 950 515
El-IMD debiteras separat		

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	329 482	426 948
Ersättning försäkringsskador	690 373	587 942
Erhållna bidrag, elstöd	1 869 778	0
	2 889 633	1 014 890

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Material i löpande underhåll	26 819	30 295
Löpande underhåll hissar	79 129	6 526
Löpande underhåll av bostäder	54 305	35 582
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 989	98 252
Löpande underhåll tvättutrustning	237 490	48 813
Löpande underhåll av installationer	86 474	22 204
Löpande underhåll Va/sanitet	247 816	183 811
Löpande underhåll värme	118 183	251 683
Löpande underhåll ventilation	45 372	116 672
Löpande underhåll el	360 460	112 056
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	19 740	34 396
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	62 764	191 194
Löpande underhåll av markytor	86 480	123 551
Löpande underhåll av garage och p-platser	3 458	67 589
Löpande underhåll lokaler	49 897	0
	142 774	11 841
Försäkringsskador	2 137 233	651 771
	3 765 383	1 986 237

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	62 000	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	106 237	64 880
Periodiskt underhåll el	10 089	20 641
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	146 699	124 774
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	490 123	59 408
Planerat UH av installationer	37 638	80 310
Planerat UH Värme	309 375	73 750
Planerat UH TV/antennutrustning	0	89 738
	1 162 159	513 501

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	5 155 142	5 561 045
El	4 300 809	3 700 422
Uppvärmning	4 301 013	4 414 670
Vatten	2 128 779	1 726 088
Sophämtning	976 069	1 364 324
Övriga avgifter	2 020 095	1 830 504
Tomträttsavgälder	2 126 850	2 126 850
	21 008 757	20 723 904

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

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	497 862	465 934
Revisionsarvoden	31 875	23 875
Övriga kostnader	668 766	725 936
	1 198 503	1 215 744

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	236 994	243 778
Revisorsarvode	74 300	71 000
Löner och ersättningar förtroendevalda	207 186	222 353
	518 480	537 131
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	94 402	88 221
	94 402	88 221
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	612 882	625 352

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 142 104	130 355 604
Tillbaka på moms IMD el		-213 500
Aktivering laddstolpar	269 032	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 411 136	130 142 104
Ingående avskrivningar	-62 740 780	-60 020 050
Årets avskrivningar	-2 097 099	-2 720 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 837 879	-62 740 780
Bokfört värde byggnader och mark	65 573 256	67 401 324
Taxeringsvärden byggnader bostäder	333 000 000	333 000 000
Taxeringsvärden byggnad lokaler	11 000 000	11 000 000
	344 000 000	344 000 000
Taxeringsvärde mark bostäder	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark lokaler	3 113 000	3 113 000
	114 113 000	114 113 000

Not 10 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 527 000	22 527 000
Aktivering parkeringsplats	956 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 483 250	22 527 000
Ingående avskrivningar	-12 380 466	-11 629 566
Årets avskrivningar	-806 681	-750 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 187 147	-12 380 466
Utgående redovisat värde	10 296 103	10 146 534

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 125	488 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 125	488 125
Ingående avskrivningar	-292 875	-195 250
Årets avskrivningar	-97 625	-97 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390 500	-292 875
Utgående redovisat värde	97 625	195 250

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 433 684	52 614
Årets investeringar	12 488 466	19 381 070
Omklassificeringar	-1 225 282	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 696 868	19 433 684
Utgående redovisat värde	30 696 868	19 433 684

Not 13 Andelar

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

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 910 513	4 498
Fordran på gymägare	197 580	269 820
Momsfordran	152 500	183 000
	2 260 593	457 318

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	50 997	21 168
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 241 344	1 445 689
Upplupen intäkt el	756 245	448 608
Upplupen intäkt försäkring	377 121	1 121 768
	2 425 707	3 037 233

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	9 700 000	9 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 700 000	9 700 000
Utgående redovisat värde	9 700 000	9 700 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	29 872 147	27 349 648
Avsättning	3 037 000	3 036 000
Ianspråktagande	-1 162 159	-513 501
	31 746 988	29 872 147

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Panter	89 681 000	89 681 000
Varav eget förvar	14 220 000	14 220 000
Ställda säkerheter	75 461 000	75 461 000

Not 19 Skulder till kreditinstitut

13 340 872 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och därför redovisas alla som långfristiga.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 661 600 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 340 872	25 159 667
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	44 527 258	33 370 063
	57 868 130	58 529 730

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	344 414	410 886
Stadshypotek	0,75	2025-12-01	18 025 063	18 124 967
Stadshypotek	0,92	2026-03-01	1 926 714	1 978 438
Nordea Hypotek	0,70	2024-09-18	10 877 314	10 912 314
Nordea Hypotek	1,05	2024-10-16	1 839 458	1 943 458
Skandinaviska Enskilda banken	0,9	2023-04-28		25 159 667
Stadshypotek	3,85	2028-04-30	12 398 500	
Stadshypotek	3,85	2028-04-30	12 456 667	
			57 868 130	58 529 730

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	71 526	97 364
Lagstadgade sociala avgifter	55 753	46 107
Mervärdesskatt	75 776	102 946
Depositioner och förskott-kortfristiga	-5 187	-3 637
Inre fond	525 120	538 405
	722 987	781 184

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	182 314	24 377
Förutbetalda hyror och avgifter	2 782 512	2 688 816
Upplupen värmekostnad	602 952	649 284
Upplupen elkostnad	435 968	503 456
Övriga upplupna kostnader	3 660 778	801 704
Upplupna arvoden	14 969	35 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	4 670	11 076
Beräknat arvode för revision	31 500	30 000
	7 715 663	4 744 212

Malmö den

Monica Nilsson
Ordförande

Ronny Sjöholm

Marcus Lettby

Cerne Jönsson

Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan Persson
Av föreningen vald revisor

Göran Brandt
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund
Borevision AB
Av HSB Riksförbund vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofieholm i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Sofieholm i Malmö för räkenskapsåret 2023 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Brandt
Av föreningen vald revisor

Jan Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MONICA MARIA NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:22:40



MARCUS LETTBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:24:42



CERNE JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:54:09



PER HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:26:37



RONNY SJÖHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:25:29



JAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 23:34:30



GÖRAN BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:56:03



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 18:06:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:19:02



GÖRAN BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:49:17



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 18:06:48



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.