



Årsredovisning

HSB brf Vindrosen

Limhamn

2024-09-01 - 2025-08-31



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamn med säte i Malmö org.nr. 716439-6389 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lotsförmannen 3	1995-01-01	1996
Lotsförmannen 5	1995-01-01	1996
Överlotsen 1	1995-01-01	1996
Skvatterrevet 1	1995-01-01	1996
Skvatterrevet 2	1995-01-01	1996

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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 m ²
16	p-platser	0
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 520
6	förråd	10

Totalt 189 objekt **15 530**

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st 2 rok, 53 st 3 rok, 13 st 4 rok, 55 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Braun	Ordförande	2021-12-17	
Hans-Lennart Arnold Göthrick	Ledamot	2011-01-13	
Torben Sten	Ledamot	2017-05-09	2025-01-13
Anders Fransson	Ledamot	2020-12-08	
Bo Westerlund	HSB Ledamot	1996-06-20	
Thomas Horke	Ledamot	2023-12-21	
Christian Hansen	Ledamot	2009-12-07	
Mattias Glans	Ledamot	2019-12-13	
Ann-Marie Jönsson	Suppleant	2014-12-30	
Uffe Nielsen	Suppleant	2023-12-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Braun, Christian Hansen, Anders Fransson och Mattias Glans.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Braun, Anders Fransson, Christian Hansen och Mattias Glans.

Revisorer har varit: Jan-Erik Nilsson, Emil Alfredsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Joakim Björkman (sammankallande), Klaes Frisk samt Susanne Björkenheim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-09. På stämman deltog 55 medlemmar varav 48 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

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.

Till medlemmarna i Brf Vindrosen, Limhamn

Då har ännu ett bokslutsår gått till ända.

Året som gått har det inte varit några större arbeten i eller runt våra fastigheter. Liksom tidigare år hade vi yttre besiktning i maj där inget större framkom. Den årliga lekplatsbesiktningen är genomförd

utan några större anmärkningar.

I augusti var det grannloppis med korvgrillning som samlade ett 20 tal medlemmar.

Året som ordförande har varit både givande och stimulerande.

Stort tack till styrelsekolleger och vår vicevärd Ann-Marie för gott samarbete under det gångna året.

Styrelsen i HSB Brf Vindrosen gm

Ulf Braun

Ordförande

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2004	Byte av gaspannor. Renovering av husgrunder/socklar.
2018	Renovering/byte av all plåt, stuprör, fogning av tegel, mjukfogar, yttre trappor samt byte/lagning takpannor.
2022	Installation av laddboxar för elbil till samtliga lägenheter, 167 st.
2024	Uppdatering/nyinstallation av kabel-TV-nät.
2024	IMD-uppkoppling.

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

2029.	Byte av gaspannor
-------	-------------------

Ekonomi

Styrelsen arbetar löpande med föreningens ekonomi i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska styrka, stabilitet och förutsägbarhet inför framtida investeringsbehov. Föreningens kassaflöde och resultat ska vara positivt över tid. Styrelsen eftersträvar en god framförhållning i planering av underhåll och likviditetsbehov. Vi följer därför utvecklingen löpande och rådgör med samarbetspartners, t ex inom HSB och föreningens externa revisor, för att uppnå en professionell hantering av dessa frågor.

Styrelsen följer situationen på de finansiella marknaderna och har en dialog med banker och revisor för att tillse att föreningens finansiella styrka upprätthålls, samt att föreningen erbjuds marknadsmässiga villkor och får professionella råd. Styrelsen använder som stöd för sitt arbete också en finansiell policy som fastställs årligen och anpassas vid behov. Inom styrelsen finns en ekonomigrupp med särskilt ansvar för dessa frågor. Gruppen ska också uppmärksamma kontinuiteten i styrelsens agerande. Budgeten för nästkommande år tas alltid fram i samråd med HSB:s ekonom och med hänsyn till föreningens uppdaterade underhållsplan. För att säkerställa en korrekt och opartisk handläggning vid offertförfrågningar avseende föreningens lån använder föreningen HSB för att hantera dessa. HSB redovisar vid varje tillfälle samtliga inkomna offerter för styrelsen. Styrelsen har också antagit en upphandlingspolicy som ska säkerställa en korrekt hantering av upphandlingar och val av samarbetspartners till konkurrenskraftiga priser. Styrelsen har också, då fördelaktiga villkor erbjudits, placerat delar av föreningens likviditet i fastränteplaceringar.

Styrelsen vill påminna om att många år med låga räntor och ett historiskt gott ekonomiskt utfall har tillåtit justeringar nedåt av årsavgifterna samtidigt som föreningens goda ekonomiska ställning möjliggjort självfinansiering av genomförda underhållsåtgärder. Vi befinner oss nu i en period med högre kostnadsläge och högre räntenivåer. Samtidigt leder föreningens ökande ålder över tid till ett ökat underhållsbehov.

Styrelsen ser löpande över avgiftsnivåerna, vilket under de senaste åren resulterat i beslut om en avgiftsjustering om 2-7% per år. Styrelsen kommer fortsatt att arbeta aktivt med att säkerställa att föreningen de kommande åren kan hantera högre räntor/kostnader, det framtida underhållet av föreningens fastigheter och samtidigt upprätthålla det positiva kassaflödet och uppnå ett resultat i balans. Styrelsen har därför, som tidigare meddelats, beslutat att justera upp årsavgiften med 5% fr o m 1 januari 2026.

Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet/reparationer uppgick under året till sammanlagt 360,3 (312,3) tkr.

Kostnaderna fördelar sig enligt följande:

- Löpande underhåll av värmesystem, service/reparation, byte delar (134,9 tkr)
- Löpande underhåll Va/sanitet (78,9 tkr) varav byte av varmvattenberedare (46 tkr).

- Försäkringsskador (52,9 tkr).
- Löpande UH av installationer (34,3 tkr).
- Löpande UH el/tele (28,7 tkr).
- Reparation av markytor (26,9 tkr).
- Övrigt löpande underhåll (3,7 tkr).

Årets planerade underhåll

Planerat underhåll har uppgått till 0 tkr (486,0 tkr).

Vicevärden

Vicevärden har sammantaget medverkat vid 11 styrelsemöten samt konstituerande möte, 34 entreprenörmöten och besiktningar, 10 öppet hus, 11 tillsyn, lekplatsbesiktning och möte med UH-gruppen (underhållsgruppen).

Aktiviteter

Föreningen genomförde under sommaren en grannloppis med efterföljande grillning.

Ett 20-tal medlemmar deltog i aktiviteten.

Biblioteket (som finns i mangelrummet på gård 6) rensades under våren och nya böcker har inkommit.

Kommentar till årets förlust

Redovisningen av förlust beror på utrangeringen av föreningens gamla TV-kablar i samband med att aktivering skett av de nya. Styrelsen har koll på resultatutvecklingen och justerar avgifterna kontinuerligt.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 242 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 244.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	237	221	220	163	201
Skuldsättning, kr/kvm	6 793	6 821	6 879	6 896	6 497
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 793	6 821	6 879	6 896	6 497
Räntekänslighet, %	10	12	12	13	12
Energikostnad, kr/kvm	153	79	50	85	53
Årsavgifter, kr/kvm	711	590	562	547	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	732	611	585	564	558
Nettoomsättning, tkr	11 283	9 309	8 786	8 487	8 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	-845	-701	-658	-1 259	-792
Soliditet, %	38	38	38	38	40

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 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 utrangering av föreningens gamla TV-kablar i samband med att aktivering skett av de nya.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 412 259 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 237 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att justera upp årsavgiften med 5 % fr o m 1 januari 2026. 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	26 983 707	0	0	26 983 707
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 875 800	0	0	4 875 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 057 333	0	0	17 057 333
S:a bundet eget kapital, kr	48 916 840	0	0	48 916 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 369 843	-701 009	0	16 668 834
Årets resultat, kr	-701 009	701 009	-845 025	-845 025
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 668 834	0	-845 025	15 823 809
S:a eget kapital, kr	65 585 674	0	-845 025	64 740 649

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	16 668 834
Årets resultat, kr	-845 025
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 823 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 823 809
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 283 123	9 454 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 140	21 904
Summa Rörelseintäkter		11 367 263	9 476 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 797 474	-4 201 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 800	-213 940
Personalkostnader	Not 6	-612 717	-605 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 662 457	-3 650 021
Utrangering av byggnadskomponent	Not 7	-862 125	0
Summa Rörelsekostnader		-10 161 573	-8 670 948
Rörelseresultat		1 205 690	805 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		396 364	315 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 447 079	-1 821 857
Summa Finansiella poster		-2 050 715	-1 506 405
Resultat efter finansiella poster		-845 025	-701 009
Resultat före skatt		-845 025	-701 009
Årets resultat		-845 025	-701 009

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	156 576 221	158 646 676
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	450 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		156 576 221	159 096 676
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		156 576 721	159 097 176

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60
Aktuell skattefordran	Not 11	7 752	13 086
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 538 088	6 494 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	467 723	119 993
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 013 563	6 627 599
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	13 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		13 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	13 086	7 690 022
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 086	7 690 022
Summa Omsättningstillgångar		16 026 649	14 317 621
Summa Tillgångar		172 603 370	173 414 797

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 859 507	31 859 507
Fond för yttre underhåll		17 057 333	17 057 333
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		48 916 840	48 916 840
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 668 834	17 369 843
Årets resultat		-845 025	-701 009
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		15 823 809	16 668 834
Summa Eget kapital		64 740 649	65 585 674

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	68 798 912	43 126 081
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		68 798 912	43 126 081
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 626 077	62 730 054
Leverantörsskulder		370 593	267 408
Skatteskulder		46 905	63 315
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	111 784	43 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 908 450	1 599 129
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		39 063 809	64 703 042
Summa Skulder		107 862 721	107 829 123
Summa Eget kapital och skulder		172 603 371	173 414 797

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 205 690	805 396
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 662 457	3 650 021
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 662 457	3 650 021
Erhållen ränta	354 854	315 063
Erlagd ränta	-2 313 569	-1 824 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 909 432	2 945 956
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-255 259	1 162 149
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	331 235	376 787
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	75 976	1 538 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 985 408	4 484 892
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Årets investering	-1 142 003	-450 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 142 003	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-431 146	-389 828
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-431 146	-389 828
Årets kassaflöde	1 412 259	3 645 064
Likvida medel vid årets början	14 138 426	10 493 362
Likvida medel vid årets slut	15 550 686	14 138 426

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	6 536 968 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	9 628 284	9 053 244
	Årsavgifter el IMD	1 280 503	0
	Årsavgifter bredband	122 244	122 244
	Hyror lokaler	14 400	14 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 600	57 600
	Hyror förbrukningsbaserad	147 846	131 868
	Hyror övrigt	9 200	5 200
	Övriga intäkter	30 846	74 084
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 290 923	9 458 640
	Hyresbortfall	-7 800	-4 200
	<i>Summa</i>	-7 800	-4 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 283 123	9 454 440
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	84 140	8 589
	Övriga sekundära intäkter	0	13 315
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	84 140	21 904

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-615 255	-548 451
	Snö och halk-bekämpning	-82 297	-111 677
	Reparationer	-307 491	-210 879
	Planerat underhåll	0	-486 019
	Försäkringsskador	-52 878	-101 425
	El	-1 662 681	-563 061
	Vatten	-713 032	-663 656
	Sophämtning	-110 597	-213 702
	Fastighetsförsäkring	-252 475	-238 248
	Kabel-TV och bredband	-188 988	-184 837
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-555 108	-524 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-256 672	-223 078
	Övriga driftkostnader	0	-131 715
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 797 474	-4 201 599
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-7 112	-7 248
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 570	-5 726
	Administrationskostnader	-90 832	-61 339
	Extern revision	-27 562	-47 791
	Medlemsavgifter	-69 720	-69 720
	Föreningsverksamhet	-27 375	-20 349
	Övriga förvaltningskostnader	-628	-1 768
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-226 800	-213 940
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-232 000	-229 196
	Revisionsarvode	-34 800	-34 380
	Övriga arvoden	-264 560	-257 080
	Sociala avgifter	-81 357	-84 732
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-612 717	-605 388

Not 7	Utrangering av byggnadskomponent	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	----------------------------------	--------------------------	--------------------------

Utrangering av byggnadskomponent

Förlust vid avyttring av tillgångar	-862 125	0
<i>Summa Utrangering av byggnadskomponent</i>	-862 125	0

Utrangering 2024/2025 avser del av stomme i samband med aktivering av nya kablar.

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	188 689 937	188 689 937
Ingående anskaffningsvärde mark	16 550 000	16 550 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	347 500	347 500
Årets investeringar	2 454 128	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-862 125	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	207 179 440	205 587 437

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-46 940 761	-43 290 741
Årets avskrivningar	-3 662 458	-3 650 021
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-50 603 219	-46 940 761
<i>Utgående redovisat värde</i>	156 576 221	158 646 676

Taxeringsvärde

	2025-08-31	2024-08-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	322 928 000	223 134 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	201 048 000	195 824 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	523 976 000	418 958 000

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsintekning	157 118 000	157 118 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	157 118 000	157 118 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	450 000	0
	Årets investeringar	2 004 128	450 000
	IMD el och kablar till tv och internet	-2 454 128	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	450 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Malmö	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Aktuell skattefordran	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	7 752	13 086
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	7 752	13 086
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 537 600	6 448 404
	Skattekonto	488	46 055
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 538 088	6 494 460
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	43 054	1 545
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	424 668	118 449
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	467 723	119 993
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	13 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	13 000 000	0

Not 15	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

13 086

7 690 022

Summa Kassa och bank

13 086

7 690 022

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,74%	2028-06-01	22 383 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,12%	2029-12-28	19 957 956	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,89%	2027-12-28	19 957 956	0
Swedbank Hypotek AB	3,62%	2025-12-22	26 557 183	476 837
Swedbank Hypotek AB	2,99%	2027-06-23	6 500 000	0
Stadshypotek AB	0,8%	2026-06-01	10 068 894	0

Långfristig del

68 798 912

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

36 626 077

Kortfristig del

36 626 077

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

476 837

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 907 348

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,89%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

103 628

34 407

Källskatt

8 156

7 948

Övriga kortfristiga skulder

0

780

Summa Övriga skulder

111 784

43 135

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	905 062	778 153
	Upplupna räntekostnader	405 983	272 473
	Övriga upplupna kostnader	597 405	548 503
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 908 450	1 599 129

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.

Ulf Braun
Ordförande

Mattias Glans

Hans-Lennart Göthrick

Anders Fransson

Thomas Horke

Christian Hansen

Bo Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan-Eric Nilsson

Emil Alfredsson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Peter Cederblad
AZETS Revision och rådgivning AB
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamn
Org.nr 716439-6389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamn för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamns finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamn enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamn för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamn enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Upplysning

Det registrerade revisionsbolaget har valts till revisor vid extrastämma efter räkenskapsårets utgång

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Jan-Eric Nilsson
Förtroendevald revisor

Emil Alfredsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Ulf Braun

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 09:40:50



Mattias Glans

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 09:17:22



Thomas Horke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-15 kl. 08:04:28



Christian Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 10:00:33



Hans-Lennart Arnold Göthrick

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 09:49:15



Bo Westerlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 07:09:01



Anders Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 13:01:58



Jan-Eric Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 19:04:23



Emil Alfredsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 15:15:56



Peter Cederblad

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 09:21:26



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Jan-Eric Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 15:39:08



Emil Alfredsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 15:19:27



Peter Cederblad

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 09:22:33



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.