



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Ellstorp i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-4943 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ellstorp 3	1937-10-31	1938
Loke 1	1937-10-31	1938
Loke 2	1937-10-31	1938

#### Totalt 3 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 <sup>2</sup>
14	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	888
42	förråd	0
404	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 581
1	lokaler (hyresrätt)	384
105	garageplatser	0
1	p-platser	0
<b>Totalt 567 objekt</b>		<b>21 853</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 348 st 2 rok, 30 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:41	G:A	716438-7834	37,22 / 100	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Likar	Ordförande	2023-08-16	
Kent Bengtsson	Ledamot	2016-06-20	
Margareta Janstad	Ledamot	2019-05-23	
Andrea Lang	Ledamot	2024-08-13	
Jelena Tosovic	Ledamot	2024-08-13	2025-02-10
Lotta William-Olsson	Ledamot	2025-06-22	
Jonatan Rix	Ledamot	2018-06-02	
Emir Bosnjakovic	Ledamot	2025-06-22	
Hanna Remle	Ledamot	2014-06-03	2025-06-22
Ida Sundewall	Ledamot	2025-06-22	
Sepideh Asadollah-Broujerdi	Ledamot	2023-09-05	2025-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ida Sundewall, Emir Bosnjakovic, Lotta William - Olsson och Jonatan Rix.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Likar, Jonatan Rix, Emir Bosnjakovic och Ida Sundewall.

Revisorer har varit: Jolanta Flink och Andreas Fazakas valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christine Lundgren (sammankallande) och Magnus Eriksson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Extrastämma gällande nya stadgar hölls den 26 mars 2025.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Efter den omfattande renoveringen av bottenavloppet påbörjades nya projekt under 2024 såsom optimering av värmesystem och renovering av hissar. Dessa fortgick under 2025. Värmeoptimeringen beräknas vara klar under 2026, medan hissrenoveringen fortsätter under 2026 och beräknas vara klar år 2028. I slutet av 2025 inleddes också ett projekt med att byta ut utebelysning till kostnadseffektiva alternativ.

Besiktning av balkonger, fönster samt fasad har skett och en renovering av dessa beräknas påbörjas tidigast efter hissrenoveringen.

Vidare vill styrelsen tacka alla medlemmar som håller ordning i föreningens gemensamma utrymmen såsom tvättstugor, miljöhus, källar- och vindsgångar, garage, trapphusen och utemiljön där vi ställer utemöbler på plats och håller ordning vid grillplatserna. När vi tar ett gemensamt ansvar för vår förening hjälps vi åt att hålla kostnaderna och därmed avgifterna nere.

Styrelsen vill också tacka dem som kom på den årliga stämman. Tyvärr var antalet återigen litet i förhållande till de 404 lägenheter som föreningen består av, vilket styrelsen betraktar som oroande. Styrelsen hoppas därför på ett större antal till nästa stämma.

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

- 2008 Miljöhus
- 2012 Garagedäck
- 2014 Utemiljö och cykelförråd samt dränering
- 2016 Stambyte och badrumsrenovering
- 2017 Fasad- och takåtgärder
- 2019 Renovering av trapphus, installation av nytt passersystem med taggar och tvättbokning samt installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- 2020 Oljeavskiljare (Biltvätt)
- 2021 Byte av bottenavlopp på Ellstorpsgatan 2 och Nobelvägen 145 (Etapp1)
- 2022-2024 Byte av bottenavlopp på Ellstorpsgatan 4 och Nobelvägen 147 (Etapp 2 och 3)

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

- Optimering av värmesystem.
- Renovering av hissar.
- Byte av utebelysning såsom gårdens lyktor, fasadernas och entréernas belysning.
- Renovering av fasader, balkonger och fönster.

## **Medlemsinformation**

Under året har 47 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 478 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 500.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	344	280	297	349	288
Skuldsättning, kr/kvm	6 686	6 643	6 686	6 722	6 927
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 686	6 736	6 780	6 816	7 024
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	261	249	250	204	211
Årsavgifter, kr/kvm	1 113	1 024	980	951	922
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 150	1 049	1 010	972	943
Nettoomsättning, tkr	24 650	22 505	21 698	21 155	20 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	-351	-290	526	1 856	464
Soliditet, %	22	22	22	22	21

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll och högre räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positiv med 4 869 677 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 344 kr/kvm. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en 6% avgiftshöjning fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer och investeringsbehov.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	481 150	0	0	481 150
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	19 455 265	0	-768 434	18 686 831
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>19 936 415</b>	<b>0</b>	<b>-768 434</b>	<b>19 167 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	23 064 685	-290 130	768 434	23 542 989
Årets resultat, kr	-290 130	290 130	-350 541	-350 541
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 774 555</b>	<b>0</b>	<b>417 893</b>	<b>23 192 448</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>42 710 970</b>	<b>0</b>	<b>-350 541</b>	<b>42 360 429</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 633 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 401 434 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	22 774 554
Årets resultat, kr	-350 541
Reservation till underhållsfond, kr	-633 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 401 434
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>23 192 447</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>23 192 447</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	24 650 486	22 758 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 633	66 571
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>24 691 119</b>	<b>22 825 406</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 563 707	-13 796 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-764 592	-594 666
Personalkostnader	Not 6	-424 366	-428 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 334 094	-5 671 564
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-22 086 759</b>	<b>-20 492 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 604 360</b>	<b>2 333 404</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 168	8 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 967 069	-2 632 351
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 954 901</b>	<b>-2 623 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-350 541</b>	<b>-290 130</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-350 541</b>	<b>-290 130</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-350 541</b>	<b>-290 130</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	176 077 856	182 411 950
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	827 563	143 045
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>176 905 419</b>	<b>182 554 995</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	260 500	260 500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>260 500</b>	<b>260 500</b>

**Summa Anläggningstillgångar** 177 165 919 182 815 495

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		95 213	27 777
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	13 154 267	8 287 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	509 953	578 876
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>13 759 433</b>	<b>8 893 995</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	203 140	203 140
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>203 140</b>	<b>203 140</b>

**Summa Omsättningstillgångar** 13 962 573 9 097 135

**Summa Tillgångar** 191 128 492 191 912 630

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		481 150	481 150
Fond för yttre underhåll	Not 13	18 686 831	19 455 265
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>19 167 981</b>	<b>19 936 415</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		23 542 989	23 064 685
Årets resultat		-350 541	-290 130
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>23 192 447</b>	<b>22 774 554</b>

### Summa Eget kapital

**42 360 428 42 710 969**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	92 460 000	118 540 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>92 460 000</b>	<b>118 540 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		51 080 000	26 080 000
Leverantörsskulder		1 411 136	906 857
Skatteskulder		82 056	73 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	230 436	230 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 504 436	3 371 305
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>56 308 064</b>	<b>30 661 661</b>

### Summa Skulder

**148 768 064 149 201 661**

### Summa Eget kapital och skulder

**191 128 492 191 912 630**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 604 360	2 333 404
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 334 094	5 671 564
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>6 334 094</b>	<b>5 671 564</b>
Erhållen ränta	12 168	8 817
Erlagd ränta	-2 968 767	-2 745 517
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 981 855</b>	<b>5 268 267</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 239	-112 559
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	648 101	203 644
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>652 340</b>	<b>91 085</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 634 195</b>	<b>5 359 353</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-684 518	-1 277 610
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-684 518</b>	<b>-1 277 610</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 080 000	-930 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 080 000</b>	<b>-930 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 869 677</b>	<b>3 151 743</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 236 617</b>	<b>5 084 874</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 106 294</b>	<b>8 236 617</b>

## 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	28 100 776 kr
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.

### 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	22 613 760	20 726 153
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	242 400	305 500
	Årsavgifter lokaler	1 023 480	938 214
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	6 600	6 600
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	5 000	4 050
	Hyror lokaler	342 155	336 335
	Hyror garage och parkeringsplatser	474 400	470 213
	Hyror övrigt	69 171	36 396
	Övriga intäkter	244 213	247 690
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>25 021 179</b>	<b>23 071 151</b>
	Avgiftsbortfall	-276 048	-253 050
	Hysesbortfall	-94 645	-59 266
	<i>Summa</i>	<b>-370 693</b>	<b>-312 316</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>24 650 486</b>	<b>22 758 835</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	40 633	66 571
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>40 633</b>	<b>66 571</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 584 322	-4 347 702
	Snö och halk-bekämpning	-92 575	-114 427
	Reparationer	-668 827	-948 401
	Planerat underhåll	-1 401 434	-706 871
	Försäkringsskador	-28 568	-32 063
	El	-943 213	-1 046 678
	Uppvärmning	-3 235 551	-3 112 741
	Vatten	-1 430 541	-1 266 787
	Sophämtning	-438 026	-379 993
	Fastighetsförsäkring	-387 518	-376 296
	Kabel-TV och bredband	-485 524	-674 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-778 950	-753 790
	Övriga driftkostnader	-88 657	-36 702
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-14 563 707</b>	<b>-13 796 885</b>

I övriga driftkostnader ingår brandskydd och bevakningskostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 137	-100 222
	Administrationskostnader	-380 749	-212 877
	Extern revision	-33 415	-35 960
	Konsultkostnader	-64 539	-5 475
	Medlemsavgifter	-173 885	-173 885
	Föreningsverksamhet	-54 747	-32 805
	Övriga förvaltningskostnader	-20 121	-33 442
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-764 592</b>	<b>-594 666</b>

I administrationskostnader ingår överlåtelse och pantavgift, kontorsmaterial, telefonkostnader, IT kostnader, avgift för juridiska åtgärder och inkasso. I övriga förvaltningskostnader ingår bankkostnader och fastighetsjour.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-272 432	-280 434
	Revisionsarvode	-39 350	-38 100
	Övriga arvoden	-18 576	-18 576
	Sociala avgifter	-94 008	-91 778
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-424 366</b>	<b>-428 888</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	223 104 538	205 035 538
	Ingående anskaffningsvärde mark	195 000	195 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	25 474 000	25 474 000
	Årets investeringar	0	18 069 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>248 773 538</b>	<b>248 773 538</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-66 361 588	-60 690 024
	Årets avskrivningar	-6 334 094	-5 671 564
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-72 695 682</b>	<b>-66 361 588</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>176 077 856</b>	<b>182 411 950</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	216 000 000	171 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	97 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 036 000	2 164 000
	<i>Summa</i>	<b>311 236 000</b>	<b>106 535 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	164 255 300	164 255 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>164 255 300</b>	<b>164 255 300</b>

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	143 045	16 934 435
	Årets investeringar	684 518	0
	Omklassificering till byggnad	0	-16 791 390
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>827 563</b>	<b>143 045</b>
	Pågående nyanläggning avser hissrenovering, 4 hissar, kostnad ca 4 mkr och färdig under 2026.		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Lokal nr 1 inköpt för 145 600 kr, lokal nr 420 inköpt för 114 400 kr.	260 000	260 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>260 500</b>	<b>260 500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	13 106 294	8 236 617
	Övriga fordringar	47 973	50 725
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>13 154 267</b>	<b>8 287 342</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	509 953	578 876
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>509 953</b>	<b>578 876</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bostadsarätt, lgh 235, 421 samt lokal 403	203 140	203 140
	Övriga kortfristiga placeringar	0	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>203 140</b>	<b>203 140</b>

**Not 13**    **Fond för yttre underhåll**    **2025-12-31**    **2024-12-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	18 686 831	19 455 265
<b>Summa Fond för yttre underhåll</b>	<b>18 686 831</b>	<b>19 455 265</b>

**Not 14**    **Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**    **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,07%	2029-11-19	21 875 000	0
SBAB Bank AB	3,03%	2030-11-11	31 025 000	600 000
Stadshypotek AB	1,40%	2027-01-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	1,14%	2026-12-01	25 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,83%	2028-08-16	20 640 000	480 000
Stadshypotek AB	2,62%	2026-03-02	25 000 000	0
			<b>143 540 000</b>	<b>1 080 000</b>

Långfristig del	92 460 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 080 000
Lån som ska konverteras inom ett år	50 000 000
Kortfristig del	51 080 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 080 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

51 080 000kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under det kommande året för totala skulden är 1 080 000 kr. Om 5 år beräknas skulden uppgå till 138 140 000 kr.

**Not 15**    **Övriga kortfristiga skulder**    **2025-12-31**    **2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	10 074	10 074
Momsskuld	1 800	900
Inre fond	218 562	219 525
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>230 436</b>	<b>230 499</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 203 641	2 039 270
	Upplupna räntekostnader	159 056	160 754
	Övriga upplupna kostnader	1 141 739	1 171 281
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 504 436</b>	<b>3 371 305</b>

Styrelsen godkände årsredovisningen den 8 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.

Michael Likar

Kent Bengtsson

Emir Bosnjakovic

Margareta Janstad

Ida Sundewall

Lotta William-Olsson

Andrea Lang

Jonatan Rix

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jolanta Flink

Av föreningen vald revisor

Andreas Fazakas

Av föreningen vald revisor

Thaha Osman

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö, org.nr. 746000-4943

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Ellstorp i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jolanta Flink  
Av föreningen vald revisor

Andreas Fazakas  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Michael Likar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:50:54



### Kent Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 16:12:40



### Emir Bosnjakovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:07:17



### Margareta Janstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 06:05:02



### Ida Sundewall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:56:10



### Lotta William-Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:29:32



### Andrea Lang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 14:34:42



### Jonatan Rix

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:14:02



### Jolanta Flink

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:31:43



### Nils Stefan Andreas Fazakas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:37:36



### Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:04:17



## Revisionsberättelse 2025

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

### Jolanta Flink

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:28:36



### Nils Stefan Andreas Fazakas

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:34:30



### Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:03:30



# 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.