



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Piggvaren på Limhamn



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769612-2402 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Piggvaren 12	2005-03-10	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	p-platser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 914
Totalt 106 objekt		4 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 33 st 3 rok, 5 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Carlquist	Ordförande	2014-06-11
Allan Viktor Aulin	Ledamot	2012-05-15
Karin Westerman	Ledamot	2024-11-22
Claes-Eric Claesson	Ledamot	2024-06-04
Bo Jenskog	Ledamot	2020-06-23
Ingrid Jensen	Ledamot	2019-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Jenskog och Claes-Eric Claesson. Kvarstår 1 år Anders Carlquist, Allan Aulin och Ingrid Jensen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Allan Viktor Aulin, Anders Carlquist, Bo Jenskog och Ingrid Jensen.

Revisorer har varit: Ulf Ahrenfalk och Glenn-Eric Andersson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingegerd Nilsson (sammanställande) och Pia Jönsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2025. På stämman deltog 50 medlemmar varav 39 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-16.

Efter service av fläktarna på taket fick fläktarna FF1:1, FF1:3, FF1:4 och FF1:10 nya lager.

Belysning i hissarna har ersatts av LED-armatur.

All utomhusbelysning med kompaktlysrör har ersatts med LED-armaturer.

Alla lysrör i gemensamma utrymmen har ersatts med LED-lysror.

Utebliven betalning av månadsavgiften indrivs nu direkt av Ropo.

De vita fasadlisterna har tvättats och lagats. Hörnen på våra annex har försetts med rostfri plåt.

Alla skruvar i brunnslocken i markplan är bytta till rostfria skruvar.

Mangeln i tvättstugan har ersatts med en ny motsvarande mangel.

Ett kylskåp har installerats i ett bänkskåp i Vinterträdgården.

Efter en enkätundersökning bland medlemmarna om behovet att utöka antalet laddplatser, beslutade styrelsen att inte utöka med fler laddplatser.

Styrelsen beslutade att reservera 10 000 kr för föreningsaktiviteter.

Beslut togs om att registrera HSB Brf Piggvaren till Arne Axrups minnesfond.

Styrelsen beslutade att renovering av hissarna ska starta med hissarna i A-trappan i januari 2026 av Kone Hissar.

Fr.o.m. November 2025 sänder Tele2 all TV i vårt lokala nät i HD-format.

En robotgräsklippare har köpts in och kommer att börja klippa vår gräsmatta 2026.

Vi har haft två vattenläckor under året. En av IMDs mätare läckte vatten i A-trappan.

Styrelsen har beslutat att sätta ut vattendetektorer i schakten i trapporna.

I cykelförrådet vid B-trappan läckte en luftare ovanför elementet vid teknikrummet.

Flera ytterdörrar till gemensamma utrymmen har justerats och reparerats.

Trädgården/utemiljön:

Plantering och beskärning av buskar/träd runt om fastigheten.

Plantering av blomlökar.

En ny planteringsform på gräsmattan.

Ekonomi

För att få råd avseende våra låns löptider och hjälp med förhandling av räntor med banker utnyttjas tjänsten HSB Låneförvaltning. Lånen uppgår till 49,6 MSEK per 251231.

Den bundna placeringen i HSB Malmö uppgick till 2,8 MSEK per 251231.

Energideklaration har genomförts under året och medfört att fastigheten har placerats i energiklass D vilket är en förbättring från föregående mätning.

Avtal gällande fastighetsförsäkring med Länsförsäkringar och Anticimex, har förlängts t.o.m. 261231.

Omförhandling av avtal för fastighetsskötsel, markskötsel och städning har genomförts. Från 260101 har Alltime fortsatt ansvar för fastighetsskötsel och ClockRent för städning av gemensamma utrymmen. Ny leverantör för markskötsel/utemiljö är Joäng Mark & trädgård.

Avtalet HSB Malmö administrativa tjänster har omförhandlats till omfattning och pris. Gäller från 260101.

Övergång från K2 till K3

Från och med 2026-01-01 kommer HSB Brf Piggvaren att övergå till regelverket K3 och tillämpa komponentavskrivning, vilket kommer medföra ökade avskrivningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	HSB delar ut nycklar till lägenheterna 31 mars. Inflyttning.
2008	2008 - 2011. Efter problem med avloppsinstallationen, balkongläckage och fläktproblem har förhandlingar med HSB om ekonomisk ersättning förts. Överenskommelse har nåtts om förlängning av garantitiden med 5 år till 2017-03-31 och ekonomisk ersättning på 2 906 000 kr. Ersättningen utbetalas under 2012.
2012	Automatiska dörröppnare har installerats i samtliga entréer och till dörrarna i kretsloppsrummen.
2013	Underhållsplanen finns nu online på HSB Portalen. Nya mätare för värme och vatten installerades i början av november av Inergi AB, som också avläser mätarna en gång i kvartalet.
2014	Under hösten installerades nya fläktar enligt garantiavtal med HSB. Därefter gjordes också en obligatorisk ventilationskontroll. Godkänt OVK protokoll har lämnats till myndigheterna.
2015	Under våren gjordes en energideklaration av fastigheten. Piggvaren har hamnat i energiklass E. OVK av ventilationen i föreningslokalen gjordes under våren 2015. Den blev inte godkänd på grund av för hög ljudnivå.
2016	Ny fläkt installerades i föreningslokalen under våren 2016 inom ramen för garantireglerna.
2017	Förlängning av garantitiden med 5 år upphör 2017-03-31. Efter sista åtgärds-mötet i mars återstår problemet med hängränorna att lösa. Under hösten upptäcktes två läckor i sedumtaken över vinterträdgården och vinrummet. Ett nytt sedumtaket över vinterträdgården blev klart i december.
2018	Byte av alla sedumtak blev klart under våren. Den bristfälligt utförda hängrännan blev demonterad och ersattes med ny hängränna och stuprör. Balkongtakfronten kläs med nytt tätskikt.
2019	Under hösten fick vi besked från Schneider att Tac Vista systemet inte längre kommer att supportas. Schneider erbjöd ett nytt styrsystem. Styrning av fläktarna på taket ingår inte i detta system utan kommer att styras manuellt.
2020	Omläggning av taket. Efter semestern kunde takarbetet avslutas. Den 1:a december blev alla lägenheter anslutna till Telias bredband. Schneider har ersatt det gamla Tac Vista systemet.
2021	OVK besiktningen blev utförd av SIMAB och utfördes till stor del i lägenheterna. Styrelsen kallade till extrastämma 25 nov i föreningslokalen. Stämman beslutade enhälligt att införa minst sex laddplatser. Stämman beslutade också att införa gemensam el.
2022	Gemensamt el blev klart i mars. 2 laddplatser på parkeringen vid Polgatan och 4 platser på parkeringen vid Linnégatan klart i nov. Styrelsen beslutade anta Sydantenn som leverantör med Aptus system för porttelefon och passagesystem samt med Agera anslagstavla. Efter genomgång av budgeten 2023 togs beslut om en höjning av årsavgiften med 10% fr o m 2023-01-01.
2023	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. Bytt till ett nytt passersystem. Installerat nya digitala infoskärmar i foajéerna där bokning av gästlägenhet, tvättstuga och föreningslokalen kan göras. Detta kan även göras digital hemifrån i AptusPortalen. Beslutet om nya stadgar togs enhälligt på extrastämma i november.
2024	Årsavgiften förändrades fr.o.m 2025-01-01 med +4%. Bytt alla IMD mätare för kallvatten, varmvatten och värme. Bytt all belysning utomhus och i gemensamma lokaler till LED. Filterbyte: Bemt AB levererade 205 filter Aikrfil Mpleat ePM1 55% 490x54X54. Krisplan/Beredskapsplan har tagits fram av styrelsen. 2024-09-24 tecknades serviceavtal avseende fläktar FF1:1-10 och fläkten i Föreningslokalen. Enligt serviceavtalet gjordes en kontroll av fläktarna FF1:1-10 på tak 2024-11-29.
2025	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. All ytterbelysning och lysrör i gemensamma utrymmen är nu LED-belysning. Ny mangel i tvättstugan och nytt kylskåp i Vinterträdgården. Beslut om renovering av hissarna. Inköp av robotgräsklippare. Tele2 sänder TV i HD-format.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byta lager fläktmotorer. Underhåll hiss trappa A, byta hisslinor, byta styrsystem.
2027	OVK besiktning lägenheter, rensning ventilationskanaler, rensning imkanaler, justering ventilation lägenheter. Kontroll av motoriserade ventiler i undercentralen. Spolning avloppsledningar 8 lägenheter under våren. Underhåll hissar, byta styrsystem 1 trappa.
2028	Kontroll av motoriserade ventiler i undercentralen. OVK-Besiktning Föreningslokalen. Spolning av avlopp i alla lägenheterna. Underhåll hissar, byta hisslinor, byta styrsystem 1 trappa.
2029	Linjemarkering, parkeringsplatser. Underhåll hissar, byta hisslinor, byta styrsystem 1 trappa.
2030	Underhåll hissar, Underhåll hissar, byta hisslinor, byta styrsystem 1 trappa. Enligt underhållsplanen kan det även bli aktuellt med målning av trapphus och träpanel.

Övrigt

Vinterträdgården har besökts och bokats flitigt.
Allt från gemensamma eftermiddagsträffar, till musikkvällar.
Vinrummet likaså med Dart träffar.
Biokvällar och sittgympan har varit väl besökta

Aktiviteter under året

2025-02-12 Föreläsning räddningsaktion Vita bussarna
2025-03-20 Föreläsning förr Mått och vikt.
2025-05-13 Årsstämma
2025-06-13 Grill kväll,
2025-10-10 Oktoberfest
2025-11-12 Bok kväll
2025-11-25 Höstmöte
2025-11-25 Musikkväll med André Rieu
2025-11-30 Julgranständning
2025-12-12 Julfest

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	243	282	246	180	259
Skuldsättning, kr/kvm	10 092	10 192	10 315	10 417	10 514
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 092	10 192	10 315	10 417	10 514
Räntekänslighet, %	11	11	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	200	194	194	160	132
Årsavgifter, kr/kvm	905	942	896	774	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	96	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	977	950	802	804
Nettoomsättning, tkr	4 915	4 768	4 532	3 907	3 901
Resultat efter finansiella poster, tkr	-93	-320	-965	-398	-116
Soliditet, %	66	66	66	66	66

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. I beräkningen ingår IMD-el, värme och vatten.

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 höga räntekostnader. För 2025 uppgår årets räntekostnader till 1 226 802 kr jämfört med 824 491 kr året innan. En ökning med 402 311 kr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 190 040 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 243 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter med 4 % från och med 1 januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningens kassaflöde är positivt.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 666 000	0	0	73 666 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	29 539 000	0	0	29 539 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 554 121	0	577 000	2 131 121
S:a bundet eget kapital, kr	104 759 121	0	577 000	105 336 121
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 195 062	-320 372	-577 000	-6 092 434
Årets resultat, kr	-320 372	320 372	-92 925	-92 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 515 434	0	-669 925	-6 185 359
S:a eget kapital, kr	99 243 687	0	-92 925	99 150 762

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 577 000 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	-5 515 434
Årets resultat, kr	-92 925
Reservation till underhållsfond, kr	-577 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 185 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 185 359

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 914 530	4 785 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 327	15 528
Summa Rörelseintäkter		4 932 856	4 801 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 305 754	-2 812 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 971	-124 972
Personalkostnader	Not 6	-142 376	-132 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 286 282	-1 283 862
Summa Rörelsekostnader		-3 856 382	-4 354 218
Rörelseresultat		1 076 474	447 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 403	56 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 226 802	-824 491
Summa Finansiella poster		-1 169 399	-767 582
Resultat efter finansiella poster		-92 925	-320 372
Resultat före skatt		-92 925	-320 372
Årets resultat		-92 925	-320 372

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	146 061 851	147 345 713
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	50 771	4 800
Summa Materiella anläggningstillgångar		146 112 621	147 350 513

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

146 113 121 147 351 013

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 476	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	627 276	783 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	349 555	458 500
Summa Kortfristiga fordringar		984 308	1 242 242

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 800 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 800 000	2 000 000

Summa Omsättningstillgångar

3 784 308 3 242 242

Summa Tillgångar

149 897 429 150 593 255

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 205 000	103 205 000
Fond för yttre underhåll	2 131 121	1 554 121
Summa Bundet eget kapital	105 336 121	104 759 121

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 092 434	-5 195 062
Årets resultat	-92 925	-320 372
Summa Ansamlad förlust	-6 185 359	-5 515 434

Summa Eget kapital

99 150 762 99 243 687

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 763 000	36 255 664
Summa Långfristiga skulder		25 763 000	36 255 664

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 830 664	13 838 000
Leverantörsskulder		166 693	251 513
Skatteskulder		177 762	170 607
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	91	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	808 455	833 783
Summa Kortfristiga skulder		24 983 666	15 093 903

Summa Skulder

50 746 666 51 349 567

Summa Eget kapital och skulder

149 897 429 150 593 255

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 076 474	447 210
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 286 282	1 283 862
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 286 282	1 283 862
Erhållen ränta	69 819	38 505
Erlagd ränta	-1 245 999	-759 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 186 575	1 010 304
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	87 168	113 297
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-83 704	76 767
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 464	190 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 190 040	1 200 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-48 390	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 390	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-600 000
Årets kassaflöde	641 650	600 368
Likvida medel vid årets början	2 669 957	2 069 589
Likvida medel vid årets slut	3 311 607	2 669 957

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 042 368	3 873 803
	IMD- el, värme, vatten	403 868	439 096
	Hyror garage och parkeringsplatser	120 000	119 200
	Hyror förbrukningsbaserad	318 512	335 398
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	17 280	8 640
	Övriga primära intäkter	18 502	17 763
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 920 530	4 793 900
	Hysesbortfall	-6 000	-8 000
	<i>Summa</i>	-6 000	-8 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 914 530	4 785 900

I årsavgifter ingår avgifter för bredband, el, värme och vatten. Avgifter för el, värme och vatten redovisas separat i noten och debiteras enligt faktisk förbrukning. För 2024 beräknades upplupen intäkt värme IMD för högt vilket förklarar varför årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad är högre för 2024 och lägre 2025.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 327	15 528
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 327	15 528

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-763 314	-759 802
	Snö och halk-bekämpning	-1 130	-8 498
	Reparationer	-219 496	-341 039
	Planerat underhåll	0	-403 354
	Försäkringsskador	-9 851	-17 756
	El	-327 653	-331 384
	Uppvärmning	-484 099	-461 070
	Vatten	-168 873	-161 201
	Sophämtning	-62 560	-62 342
	Fastighetsförsäkring	-81 821	-79 475
	Kabel-TV och bredband	-95 586	-95 005
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-91 372	-86 390
	Övriga driftkostnader	0	-5 321
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 305 754	-2 812 636
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 929	-6 591
	Administrationskostnader	-20 617	-31 340
	Extern revision	-16 625	-17 125
	Konsultkostnader	0	-5 100
	Medlemsavgifter	-22 940	-22 410
	Föreningsverksamhet	-14 311	-13 371
	Övriga förvaltningskostnader	-36 550	-29 036
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-121 971	-124 972
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-101 000	-91 000
	Revisionsarvode	-14 000	-12 000
	Övriga arvoden	-7 667	-12 000
	Löner och övriga ersättningar	-567	0
	Sociala avgifter	-19 142	-17 748
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-142 376	-132 748

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 635 296	145 635 296
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 271 650	18 271 650
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	163 906 946	163 906 946
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 561 233	-15 277 371
	Årets avskrivningar	-1 283 862	-1 283 862
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-17 845 095	-16 561 233
	<i>Utgående redovisat värde</i>	146 061 851	147 345 713
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	165 000 000	163 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 269 000	60 269 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	60 269 000	60 269 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	4 800	4 800
	Årets investeringar	48 390	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	53 190	4 800
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 420	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 420	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 771	4 800

Årets inköp avser robotgräsklippare.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	511 607	669 957
	Övriga fordringar	115 669	113 784
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	627 276	783 741
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 276	25 692
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 279	432 808
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	349 555	458 500
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 800 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 800 000	2 000 000

Not 13 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>
Stadshypotek AB	2,28%	2026-11-20	13 338 000	0
Stadshypotek AB	0,81%	2026-06-30	9 992 664	0
Stadshypotek AB	2,61%	2027-04-30	6 750 000	0
Stadshypotek AB	3,59%	2027-06-01	6 175 000	500 000
Stadshypotek AB	2,82%	2028-12-01	13 338 000	0
			49 593 664	500 000

Långfristig del	25 763 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 330 664
Kortfristig del	23 830 664
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	91	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	91	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	424 249	415 077
Upplupna räntekostnader	97 097	116 294
Övriga upplupna kostnader	287 109	302 412
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	808 455	833 783

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 24 mars 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.

Anders Carlquist
Ordförande

Allan Aulin

Ingrid Jensen

Bo Jenskog

Karin Westerman

Claes-Eric Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulf Ahrenfalk

Glenn-Eric Andersson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller försidosättande 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 Piggvaren på Limhamn 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Ahrenfalk
Av föreningen vald revisor

Glenn-Eric Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anders Carlquist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 22:12:28



Karin Westerman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:22:30



Ingrid Jensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:50:20



Allan Viktor Aulin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:18:32



Claes-Eric Claesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:50:12



Bo Jenskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:36:25



Ulf Arenfalk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:13:42



Glenn-Eric Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:13:35



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:06:45



Revisionsberättelse 2025

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

Ulf Arenfalk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:19:18



Glenn-Eric Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:50:23



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:05:17



Rapport från valberedning till styrelsen Brf Piggvaren 2026

Valberedningen, bestående av Ordförande Ingegerd Nilsson och Pia Jönsson har haft tre möten under det gångna året.

En ledamot i styrelsen Bo Jenskog avböjer omval. Styrelsen måste bestå av minst tre ledamöter. Valberedningen har inte lyckats hitta en kandidat som ersätter den avgående ledamotenen.

Bo Jenskog har erbjudit sig att fortsätta som adjungerad ledamot vid behov.

Valberedningen föreslår att styrelsen tillsvidare består av fem ledamöter, inkl HSB ledamoten under förutsättning att stämman så kan besluta.

Valberedningen vill framföra sitt varma tack till styrelsen och övriga medlemmar för det engagemang och det arbete de lagt ner på vår förening

Valberedningens förslag till ny styrelse, revisorer och valberedning 2026

Styrelse:

Anders Carlqvist	Kvarstår	1 år 2027	
Allan Aulin	Kvarstår	1 år 2027	
Ingrid Jensen	Kvarstår	1 år 2027	
Claes-Eric Claesson	Omval	2 år 2028	
Karin Westerman HSB ledamot utses av HSB Malmö			

Revisorer:

Ulf Ahrenfalk	Omval	1 år 2027	
Glenn Andersson	Omval	1 år 2027	

De väljs för ett år i taget, liksom valberedningen som består av följande ledamöter:

Ingegerd Nilsson	Omval	1 år 2027	
Pia Jönsson	Omval	1 år 2027	

Förslag till styrelsens arvode 95000:-

Förslag till revisorerens arvode 13000:-

Förslag till arvode för ledamöter i valberedningen 10400:-

Totalt avsätts 118.400:- i arvoden, vilket motsvarar 2 prisbasbelopp som för år 2026 är 59200:-

För valberedningen
Ingegerd Nilsson

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.