



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Ängdala i Malmö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängdala i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5221 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Jylland 10	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1951
Jylland 9	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1951

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	15
18	p-platser	0
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 520
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	204
Totalt 122 objekt		4 739

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 16 st 2 rok, 46 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Liljegren	Ordförande	2018-03-22	2025-02-15
Hampus Wedeberg	Ordförande	2025-02-15	
Hampus Wedeberg	Ledamot	2024-02-26	
Cecilia Elisabeth Bothén	Ledamot	2016-06-20	
Oscar Magnusson	Ledamot	2024-02-26	
Elisabet Wallin	Ledamot	2025-02-15	
Elisabet Wallin	Suppleant	2024-02-26	2025-02-15
Victor Hellstrand	Ledamot	2023-02-22	
Eva Maria Malm	Suppleant	2024-02-26	
Mikael André Mårtensson	Suppleant	2025-02-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hampus Wedeberg, Oscar Magnusson, Eva Malm och Mikael Mårtensson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Oscar Magnusson, Hampus Wedeberg, Elisabet Wallin och Victor Hellstrand.

Revisorer har varit: Martina Näs med Birgitta Spjuth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mats Malm (sammanställande) samt Anna Karin Arnetorp, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-06. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-03.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2026-01-01 med +3%.

De senast åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	- Återinstallation av värmestammar på Korsörvägen 16 B, Ribevägen 19 A och Ribevägen 19 B. - Alla fyra källartoalieterna har helkaklats. - En del av våra fönster har röda fönsterbleck och dessa byttes ut. - Källarförrådet på Korsörvägen, som hyrs ut till medlem, renoverades. - Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utfördes utan anmärkning.
2016	- Hissarna på Pilåkersvägen 4 C och Korsörvägen 16 A moderniserades.
2017	- Hissarna på Pilåkersvägen 4A, Ribevägen 19A och Korsörvägen 16B moderniserades.
2018	Hissarna på Pilåkersvägen 4B, Ribevägen 19B moderniserades.
2019	Hissarna på Pilåkersvägen 4B, Ribevägen 19B moderniserades.
2020	Bergvärme till alla fastigheter installerades
2021	Alla avloppsstammar i samtliga fastigheter har relinats
2023	Ribevägen och Pilåkersvägens norr och östsidas fogar renoveras.

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

- Föreningen följer underhållsplanen. Nästa större åtgärd är om ca 4 år när Korsörvägens fogar skall renoveras.
- Föreningen planerar att göra OVK-besiktning 2026 jan/feb.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	326	137	191	214	201
Skuldsättning, kr/kvm	6 564	6 633	6 702	6 771	6 840
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 564	6 932	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	19	7	7
Energikostnad, kr/kvm	223	276	226	198	172
Årsavgifter, kr/kvm	1 233	1 175	1 039	962	939
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 283	1 216	1 135	989	971
Nettoomsättning, tkr	6 061	5 656	5 362	4 671	4 589
Resultat efter finansiella poster, tkr	249	-630	-373	-100	31
Soliditet, %	9	8	9	10	10

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	123 500	0	0	123 500
Underhållsfond, kr	4 375 172	0	232 000	4 607 172
S:a bundet eget kapital, kr	4 498 672	0	232 000	4 730 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 100 453	-629 956	-232 000	-1 962 409
Årets resultat, kr	-629 956	629 956	249 260	249 260
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 730 409	0	17 260	-1 713 149
S:a eget kapital, kr	2 768 263	0	249 260	3 017 523

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 232 000 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	-1 730 409
Årets resultat, kr	249 260
Reservation till underhållsfond, kr	-232 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 713 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 713 149
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 060 870	5 738 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 293	7 136
Summa Rörelseintäkter		6 066 163	5 745 749

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 159 423	-3 446 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 675	-167 752
Arvode	Not 6	-192 849	-178 651
Avskrivningar		-1 342 942	-1 274 810
Summa Rörelsekostnader		-4 862 889	-5 067 877

Rörelseresultat

1 203 274

677 871

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 542	71 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 556	-1 379 736
Summa Finansiella poster		-954 014	-1 307 827

Resultat efter finansiella poster

249 260

-629 956

Resultat före skatt

249 260

-629 956

Årets resultat

249 260

-629 956

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	30 098 077	31 432 011
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	54 045	63 053
Summa Materiella anläggningstillgångar		30 152 122	31 495 064

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Malmö		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

30 152 622 **31 495 564**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 500
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 636 145	1 508 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	421 739	439 961
Summa Kortfristiga fordringar		3 057 884	1 950 754

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 900 000	1 900 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 900 000	1 900 000

Summa Omsättningstillgångar

4 957 884 **3 850 754**

Summa Tillgångar

35 110 506 **35 346 318**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	123 500	123 500
Fond för yttre underhåll	4 607 172	4 375 172
Summa Bundet eget kapital	4 730 672	4 498 672

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 962 409	-1 100 453
Årets resultat	249 260	-629 956
Summa Ansamlad förlust	-1 713 149	-1 730 409

Summa Eget kapital

3 017 523 **2 768 263**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 636 050	0
Summa Långfristiga skulder		18 636 050	0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 373 212	31 334 010
Leverantörsskulder		135 521	151 994
Skatteskulder		19 125	14 292
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	292	1 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	928 783	1 076 702
Summa Kortfristiga skulder		13 456 933	32 578 055

Summa Skulder

32 092 983 **32 578 055**

Summa Eget kapital och skulder

35 110 506 **35 346 318**

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 203 274 677 871

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 342 942 1 274 810

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 342 942 1 274 810

Erhållen ränta 75 317 51 748

Erlagd ränta -1 121 145 -1 390 072

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 1 500 388 614 357

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 26 031 -45 721

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -65 518 106 141

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -39 487 60 421

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 460 901 674 777

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -2 511 662

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -2 511 662

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -324 748 -324 748

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -324 748 -324 748

Årets kassaflöde 1 136 153 -2 161 632

Likvida medel vid årets början 3 340 572 5 502 204

Likvida medel vid årets slut 4 476 725 3 340 572

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	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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	5 408 588	5 141 277
	Årsavgift EI IMD	201 700	199 472
	Årsavgift bredband/TV	80 100	82 275
	Årsavgifter lokaler	129 708	123 312
	Årsavgift lokaler el	1 460	496
	Årsavgift lokaler TV/bredband	3 600	1 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	73 431	71 141
	Hyror förråd	60 240	59 836
	Överlåtelseavgift, Pantförskrivningsavgift, Övernattningsrum med övriga intäkter	128 467	83 094
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 087 294	5 762 403
	Hysesbortfall	-26 424	-23 790
	<i>Summa</i>	-26 424	-23 790
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 060 870	5 738 613

I årsavgiften ingår vatten, sophantering och kabel-TV. EI IMD debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 293	7 136
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 293	7 136

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-455 626	-546 102
	Snö och halk-bekämpning	-13 712	-50 140
	Reparationer	-314 260	-250 425
	El	-733 559	-996 711
	Vatten	-317 979	-305 384
	Sophämtning	-44 703	-51 735
	Fastighetsförsäkring	-73 856	-70 517
	Kabel-TV och bredband	-139 089	-140 619
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-163 478	-155 290
	Förvaltningsavtalskostnader	-147 336	-128 350
	Tomträttsavgäld	-723 200	-723 200
	Övriga driftkostnader	-32 623	-28 192
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 159 423	-3 446 665
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-747	-840
	Administrationskostnader	-63 703	-106 402
	Extern revision	-18 200	-11 475
	Konsultkostnader	-15 750	0
	Medlemsavgifter	-53 673	-26 837
	Föreningsverksamhet	-1 438	-4 122
	Övriga förvaltningskostnader	-14 164	-18 076
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-167 675	-167 752
Not 6	Arvode	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Arvode</i>		
	Arvode styrelse	-136 998	-118 650
	Revisionsarvode	0	-7 875
	Övriga arvoden	-5 880	-16 170
	Sociala avgifter	-49 971	-35 956
	<i>Summa Arvode</i>	-192 849	-178 651

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 136 843	44 581 868
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	629 000	629 000
	Årets investeringar	0	2 554 975
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	47 765 843	47 765 843
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 333 831	-15 068 029
	Årets avskrivningar	-1 333 935	-1 265 802
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-17 667 766	-16 333 831
	Utgående redovisat värde	30 098 077	31 432 011
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	487 000	533 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	106 487 000	102 533 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 480 000	32 480 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	32 480 000	32 480 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	90 076	90 076
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	90 076	90 076
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 023	-18 016
	Årets avskrivningar	-9 008	-9 008
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-36 031	-27 023
	Utgående redovisat värde	54 045	63 053

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 576 725	1 440 572
Övriga fordringar	59 420	67 721
Summa Övriga fordringar	2 636 145	1 508 293

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	24 860	24 135
Malmö stad	241 067	241 067
Upplupna ränteintäkter	43 590	43 365
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 222	131 394
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421 739	439 961

Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
---------------	---	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,94%	2025-09-10	5 431 506	55 852
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,73%	2026-04-28	6 743 986	71 176
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,78%	2028-05-28	9 575 000	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,35%	2027-06-28	9 258 770	97 720
			31 009 262	324 748

Långfristig del	18 636 050
Nästa års amortering av långfristig skuld	197 720
Lån som ska konverteras inom ett år	12 175 492
Kortfristig del	12 373 212
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	324 748
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 298 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år 29 385 522.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder **2025-08-31** **2024-08-31***Övriga skulder*

Momsskuld	292	0
Övriga kortfristiga skulder	0	840
<i>Summa Övriga skulder</i>	292	840

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-08-31** **2024-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	492 587	475 228
Upplupna el, värme och VA kostnader	87 635	84 204
Upplupna räntekostnader	152 841	247 430
Övriga upplupna kostnader	251 642	269 840
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	984 705	1 076 702

Styrelsen godkände årsredovisningen unnehåll den 2025-12-19.

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.

Hampus Wedeberg
Ordförande

Oscar Magnusson

Victor Hellstrand

Cecilia Elisabeth Bothén

Elisabeth Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Martina Näs

Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängdala i Malmö, org.nr. 746000-5221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängdala i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängdala i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Näs
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Hampus Wedeberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 10:44:18



Oscar Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 11:57:32



Victor Hellstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-20 kl. 01:53:29



Cecilia Elisabeth Bothén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 14:44:36



Elisabet Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 10:50:55



Martina Näs

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 12:03:31



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 10:17:00



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Martina Näs

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 12:01:41



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 10:11:59



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.