

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö

Org.nr: 746001-0155

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|----------------------|------|
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |
| Underskrifter | 17 |

Förvaltningsberättelse

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö 746001–0155

Räkenskaperna i denna årsredovisning gäller hela 2025. Förvaltningsberättelsen gäller räkenskapsåret 2025 samt händelser som har tillkommit under 2026 som påverkar denna årsredovisning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttigande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheterna Länsassistenten 1–3 och Länsrevisorn 1–3 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adresser är Sjöblads väg 1–43 och von Lingens väg 1–43. Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastigheter är försäkrade genom Trygg Hansa från och med 1 januari 2025. Alla medlemmar behöver själva teckna bostadsrättstillägg.

Föreningen innehar 738 lägenheter och 15 lokaler, som fördelar sig enligt följande:

| | | |
|---------------------------|--------|-----|
| 2 rok | 246 | st |
| 3 rok | 456 | st |
| 4 rok | 36 | st |
| Lokaler | 15 | st |
| Garageplatser | 384 | st |
| Parkeringsplatser | 305 | st |
| | | |
| Total tomtarea: | 72 055 | kvm |
| Total bostadsarea: | 55 262 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 55 099 | kvm |
| - varav hyresrättsarea: | 163 | kvm |
| Total lokalarea: | 222 | kvm |
| Total garagearea: | 9 517 | kvm |
| Totalyta | 65 001 | kvm |

Inledning

Under år 2025 har Bostadsrättsföreningen Ida fortsatt att arbeta för en hållbar och trygg boendemiljö för sina medlemmar. Fokus har legat på ekonomisk stabilitet, avslut av energisparprojektet och att möta de utmaningar som året fört med sig.

Föreningens Styrelse

Styrelsen under verksamhetsåret och efter dess utgång Styrelsen har under 20250101 - 20251231 har haft följande sammansättning.

Styrelsen 1/1 – 25/5 2025 => Styrelsemöten/Styrelseprotokoll nr 10–2025 – 15–2025 + Årsstämma

Ordförande: Ramadan Rakip (20240630 - 2025-02)

Tf Ordförande och kassör (2025-02 - 2025-05-25) Mazen Salem

Sekreterare: Mikael Mesch

Ledamot: Sezgin Durmush

Ledamot: Monica Lundahl Dahlberg

Suppleant: Fejzi Hamid

Suppleant: Emre Mengütay

HSB -ledamot: Kent Bengtsson

Styrelsen Årsstämma 2025-05-25 – Årsstämma 2026

Ordförande: **Mazen Salem** (ordförande för 1 år, samt styrelseledamot för 2 år, t.o.m. Årsstämma 2027)

Kassör: **Mikael Mesch** (styrelseledamot för 2 år, t.o.m. Årsstämma 2027)

Sekreterare: **Emre Mengütay** (styrelseledamot för 1 år, t.o.m. Årsstämma 2026)

Ledamot: **Sezgin Durmush** (Ledamot på 2 år, juni 2024 - Årsstämma 2026)

Ledamot: **Monica Lundahl Dahlberg** (Ledamot på 2 år, juni 2024 – Årsstämma 2026)

Suppleant: **Fejzi Hamid** (suppleant på 2 år, juni 2024 - Årsstämma 2026)

Suppleant: **Kate Beck** (1 år, t.o.m. Årsstämma 2026)

HSB -ledamot: Kent Bengtsson (1 år, t.o.m. Årsstämma 2026)

Styrelsemöten 25/5 2025 - 31/12 2025 = styrelseprotokoll nr 1/2025 den 2 juni – nr 9/2025 den 8 december

Styrelsemöten 1/1 2026 – dagens Årsstämma 2026 + flera arbetsmöten vid behov.

Totalt 14 protokollförda styrelsemöten + Årsstämma + flera arbetsmöten vid behov under år 2025

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas i förening

20250101 - 20250525: Ramadan Rakip, Mazen Salem och Mikael Mesch två i förening

20250525 – 20251231 – Årsstämma 2026: Sezgin Durmush, Mazen Salem och Mikael Mesch två i förening.

Föreningens lekmanarevisorer – t.o.m. Årsstämma 2026

Anna Jona Loftsdottir

Sejla Cejvan

Av HSB riksförbund utsedd extern revisor – t.o.m. Årsstämma 2026

Semi Serifi, Serifi Revision

Valberedning: Årsstämma 2025-05-25 – Årsstämma 2026

ordförande: Alexandra Henke

ledamot: Marcel Marghit

ledamot : Zainab Abdo

ledamot : Arnela Hojda

ledamot: Aqel Zadran

suppleant: Daniel Kaya

Styrelsearbete 2025

Styrelsen har under 2025 arbetat intensivt med att få en stabil ekonomi. Vi har omförhandlat många avtal för att minska våra kostnader, och vi kan nu se framtiden med stor tillförsikt. Vår ekonomi är stabil, men vi står inför många utmaningar eftersom våra byggnader är eftersatta och behöver tas om hand. Det är därför viktigt att vi fortsatt arbetar för att begränsa våra utgifter och satsar på att utföra det viktigaste underhållet av fastigheterna.

Styrelsen fortsätter sitt arbete med att stabilisera föreningens ekonomi. Vi har för avsikt att inte ta nya lån för underhåll av våra fastigheter. I stället är tanken att vi ska fortsätta amortera på våra lån och underhålla fastigheterna med sparade medel i den mån det är möjligt.

Under 2025 har vi haft ekonomiska möjligheter att byta ut maskinskadade tvättmaskiner i tvättstugorna mot helt nya, i stället för att renovera gamla maskiner, vilket oftast inte är lönsamt i längden.

Armaturlamporna i källarna i låghuset har bytts ut till LED-lampor, vilket förväntas minska våra elkostnader.

Vi har fått en ny hyresgäst i lokalen på Sjöblads väg 1 i form av Eyes4Work, som arbetar med arbetsförmedling. Vi har även fått flera hyresgäster i föreningens lokaler, vilket har bidragit positivt till vår ekonomi.

Under våren 2025 tecknade vi avtal med entreprenören VS Vent Syd, som genomförde energisparprojekt i låghuset. Det har hållits många möten med entreprenören och projektledare från Malmö Hus för att färdigställa arbetet innan hösten 2025, vilket vi lyckades med. Därmed hade samtliga boende värme när vintern och kylan slog till.

Mycket tid har lagts på att få tidigare entreprenör att färdigställa energisparprojektet i höghuset, vilket i dagsläget fortfarande inte är klart. Vi hoppas på en snar lösning så att alla boende som fått anmärkningar vid besiktningen kan få dessa åtgärdade.

Vi har avslutat rättsprocessen med HSB genom en förlikning. Därmed är alla rättsprocesser från tiden då Brf Ida blev bestulen på en stor summa pengar avslutade.

Hemsidan för Brf Ida har uppdaterats så att medlemmar, mäklare och blivande medlemmar kan ta del av korrekt information om föreningen.

Under de mörka månaderna har vi haft julbelysning för att skapa en trivsamt miljö på våra gårdar.

Vi har en uppdaterad underhållsplan som ligger till grund för framtida åtgärder.

Styrelsen har under året deltagit i olika utbildningar för att kompetenssäkra styrelsearbetet.

Föreningen har även fått ett nytt system kring våra parkeringar. Nu är det Sydsec / ePark som hjälper oss med denna delen av förvaltningen.

Styrelsen har också skrivit ett avtal med Cellnex gällande antenn för 5G. Avtalet sträcker sig över 10 år och erästning är 500 000 kr för perioden. Styrelsen har även tecknat nytt avtal med Delco kring städningen och SBC som ekonomisk förvaltare.

Framtidsplaner

Styrelsen har i början av 2026 påbörjat arbete för att säkerställa driften i föreningen, såsom underhåll av hissar och spolning av avloppsstammar. Genom spolning och filmning av avloppsstammarna förebygger vi eventuella vattenskador, då vi kan identifiera behov av relining i ett tidigt skede.

Arbetet med passagesystemet har påbörjats och beräknas avslutas under våren 2026. Med passagesystem avses porttelefoner, taggar till dörrar, kommande grindar samt anslutning till informationstavlor i entréerna, där det bland annat kommer att vara möjligt att boka tvättider.

Planer finns på att bygga miljöhus, vilket stämman 2026 ska ta beslut om. En ny lag träder i kraft 2027, vilket innebär att föreningen är skyldig att ge boende möjlighet att sortera sina sopor i miljöhus. I dag har vi problem med att få tillräckligt med utrymme för de sopkärl som behövs, vilket leder till att det ibland saknas plats att slänga sopor. På grund av detta planeras därför byggnation av fyra nya miljöhus för att täcka behovet. Detta skulle även innebära att våra vaktmästare kan lägga mer tid på fastighets- och utemiljöarbete, i stället för att transportera sopkärl.

Vi har problem med att boende slänger grovsopor i miljörum och på gårdar. Styrelsen har därför beslutat att om det via kameraövervakning går att fastställa vem som är ansvarig, kommer denne att debiteras den faktiska kostnaden för bortforsling.

Under året kommer belysning i garagen att bytas till LED-lampor med närvarostyrning, detta för att få ner våra elkostnader.

Planen är att under 2026–2027 inhägna området för att öka tryggheten för de boende.

Vi kommer också att ge "gröna gruppen" (en del av entraprenaden SydSverige) möjlighet att se över växtligheten på våra gårdar, såsom beskärning av träd och nyplantering.

Styrelsen har beslutat att sänka avgiften med 3 % från och med 2026-04-01. Anledningen är att vi nu har en stabil ekonomi och vill kompensera de boende för den kraftiga höjningen som gjordes 2025 samt närma oss avgiftsnivåer i liknande bostadsrättsföreningar.

Medlemsaktiviteter

Under hösten 2025 hölls ett medlemsmöte där samtliga medlemmar bjöds in till information och frågestund. Under mötet informerades om föreningens ekonomiska situation samt planerade underhållsåtgärder och framtida projekt. Medlemmarna hade därefter möjlighet att ställa frågor.

Vid mötet deltog även två ideella föreningsgrupper som presenterade sina verksamheter: Blomsterguppen och Senioregympan.

Förhoppningen är att under 2026 kunna samla medlemmarna vid ytterligare två tillfällen utöver föreningsstämman.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr | 63 498 | 59 362 | 54 290 | 48 103 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 5 139 | - 7 275 | - 3 153 | - 3 477 |
| Soliditet ¹ , % | -28 | -35 | -28 | -26 |
| Rörelseintäkter | 63 498 | 68 315 | 54 289 | 48 103 |
| Rörelsens kostnader | 48 992 | 78 764 | 49 585 | 47 627 |
| Finansiella poster, netto | -9 367 | -8 485 | -7 857 | -3 953 |
| Likvida medel och fin.placeringar | 19 204 | 9 249 | 25 648 | 30 982 |
| Skulder till kreditinstitut | 333 470 | 317 861 | 309 938 | 312 165 |
| Fond för yttre underhåll | 18 466 | 13 502 | 12 177 | 10 852 |
| Balansomslutning | 267 032 | 266 373 | 264 379 | 267 425 |
| Fastighetens taxeringsvärde | 597 600 | 598 400 | 598 400 | 598 400 |
| Räntekostnad kr/kvm | 152 | 136 | 125 | 72 |
| Avgift kr/kvm | 976 | 923 | 837 | 761 |
| Energikostnad / kvm | 258 | 243 | 265 | 236 |
| Räntekänslighet | 6 | 6 | 7 | 7 |
| Sparande / kvm | 234 | 125 | 143 | 133 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 90 | 86 | 85 | 87 |
| Skuldsättning / kvm totalyta | 5 130 | 4 890 | 4 768 | 4 802 |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt | 6 043 | 5 769 | 5 625 | 5 666 |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Fondför yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 800 000 | 13 501 500 | - 91 128 884 | - 7 274 680 | - 81 102 064 |
| Resultatdisposition enligt stämman: | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | 4 964 733 | -4 964 733 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | - 7 274 680 | 7 274 680 | 0 |
| Årets resultat | | | | 5 138 769 | 5 138 769 |
| Belopp vid årets utgång | 3 800 000 | 18 466 233 | - 103 368 297 | 5 138 769 | - 75 963 295 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | - 103 368 297 |
| Årets resultat | 5 138 769 |
| Totalt | - 98 229 528 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|---------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 6 210 000 |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | - 470 246 |
| Balanseras i ny räkning | - 103 969 282 |
| Totalt | - 98 229 528 |

Resultaträkning

1 januari - 31 december

| | Not | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 56 804 473 | 54 078 504 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 6 693 468 | 5 283 967 |
| Exceptionella intäkter | 4 | 0 | 9 008 676 |
| Summa rörelseintäkter | | 63 497 941 | 68 371 147 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Reparationer | 5 | -4 191 296 | -5 325 153 |
| Planerat underhåll | 6 | -470 246 | -1 045 267 |
| Driftskostnader | 7 | -29 956 345 | -27 593 537 |
| Övriga kostnader | 8 | -3 871 814 | -6 308 143 |
| Personalkostnader | 9 10 | -920 618 | -3 520 142 |
| Avskrivningar | | -9 581 637 | -9 568 579 |
| Övriga externa kostnader | 11 | 0 | -13 800 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -48 991 956 | -67 160 821 |
| RÖRELSERESULTAT | | 14 505 985 | 1 210 326 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 503 446 | 378 833 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -9 870 662 | -8 863 839 |
| Summa finansiella poster | | -9 367 216 | -8 485 006 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 5 138 769 | -7 274 680 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 5 138 769 | -7 274 680 |
| ÅRETS RESULTAT | | 5 138 769 | -7 274 680 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 210 322 279 | 218 960 310 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 1 198 453 | 1 880 809 |
| Pågående nyanläggningar | 14 | 31 722 607 | 31 805 541 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 243 243 339 | 252 646 660 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Övriga finansiella instrument | | 700 | 700 |
| Återköpta lägenheter | | 540 000 | 1 080 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 540 700 | 1 080 700 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 243 784 039 | 253 727 360 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 847 411 | 867 027 |
| Övriga fordringar | | 398 564 | 513 264 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 2 338 707 | 3 252 177 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 584 682 | 4 632 468 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 18 663 601 | 8 168 855 |
| Summa kassa och bank | | 18 663 601 | 8 168 855 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 23 248 283 | 12 801 323 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 267 032 322 | 266 528 683 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 800 000 | 3 800 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 18 466 233 | 13 501 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 22 266 233 | 17 301 500 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserad förlust | | -103 368 297 | -91 128 884 |
| Årets resultat | | 5 138 769 | -7 274 680 |
| Summa ansamlad förlust | | -98 229 528 | -98 403 564 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -75 963 295 | -81 102 064 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 218 939 310 | 78 747 085 |
| Summa långfristiga skulder | | 218 939 310 | 78 747 085 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 218 939 310 | 78 747 085 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 114 530 959 | 239 113 420 |
| Leverantörsskulder | | 2 697 169 | 7 647 135 |
| Skatteskulder | | 82 521 | 142 116 |
| Övriga skulder | | 142 753 | 86 231 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 6 602 905 | 21 894 760 |
| Summa kortfristiga skulder | | 124 056 307 | 268 883 662 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 124 056 307 | 268 883 662 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 267 032 322 | 266 528 683 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Rörelseresultat | | 14 505 985 | 1 210 326 |
| Avskrivningar | | 9 581 637 | 9 568 579 |
| Summa | | 24 087 622 | 10 778 905 |
| Erhållen ränta | | 244 136 | 378 833 |
| Erlagd ränta | | -9 871 352 | -8 863 839 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 14 460 406 | 2 293 899 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 47 786 | -1 067 984 |
| Förändring av rörelseskulder | | -20 244 894 | 1 501 960 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -5 736 702 | 2 727 875 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -7 246 635 | -44 447 967 |
| Ersättning eneriåtgärder | | 7 068 319 | 17 398 049 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -178 316 | -27 049 918 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagna lån | | 23 000 000 | 10 000 000 |
| Amortering av låneskulder | | -7 390 236 | -2 077 577 |
| Försäljning lägenhet | | 800 000 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 16 409 764 | 7 922 423 |
| Årets kassaflöde | | 10 494 746 | -16 399 620 |
| Likvida medel vid årets början | | 8 168 855 | 24 568 474 |
| Likvida medel vid årets slut | | 18 663 600 | 8 168 855 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhålls fonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångs kriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|--|----------------------|
| Byggnader | 8-95 år |
| Markanläggningar | 10-25 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5-10 år |

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick till årets slut till 50 021 127 kr (föregående år 50 034 588 kr).

| Not 2. Årsavgifter och hyror | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 53 861 524 | 50 851 864 |
| Hysesintäkter bostäder | 126 405 | 181 715 |
| Hysesintäkter lokaler | 567 326 | 265 692 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 2 192 825 | 2 724 374 |
| Övriga hyresintäkter | 56 392 | 54 858 |
| Totalt årsavgifter och hyror | 56 804 473 | 54 078 504 |

| Not 3. Övriga rörelseintäkter | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 35 233 | 28 112 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 78 896 | 43 051 |
| Debiterade elkostnader | 2 763 940 | 2 761 096 |
| Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster | 0 | 512 674 |
| Försäkringsersättningar | 221 683 | 1 530 185 |
| Övriga intäkter | 3 593 716 | 408 847 |
| Totalt övriga rörelseintäkter | 6 693 468 | 5 283 967 |

| Not 4. Exceptionella intäkter | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|-------------|------------------|
| Övriga ersättningar och intäkter | 0 | 9 008 676 |
| Totalt exceptionella intäkter | 0 | 9 008 676 |

Ersättning från förlikning i tidigare tvist.

| Not 5. Reparationer | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga driftkostnader | 228 192 | 61 217 |
| Reparationer | 690 531 | 272 492 |
| Reparation portar och lås | 224 109 | 67 237 |
| Reparation hiss | 729 929 | 572 503 |
| Reparation tvättstuga | 518 927 | 177 354 |
| Reparation bostäder | 973 018 | 201 938 |
| Reparation lokaler | 155 622 | 31 100 |
| Reparation installationer | 63 325 | 0 |
| Reparation el | 214 263 | 111 442 |
| Reparation VVS | 94 818 | 136 149 |
| Reparation försäkringsskador | 200 625 | 3 052 427 |
| Övriga reparationer | 97 937 | 641 295 |
| Totalt reparationer | 4 191 296 | 5 325 153 |

| Not 6. Planerat underhåll | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Underhåll portar och lås | 41 501 | 116 497 |
| Underhåll gemensamma utrymmen | 81 936 | 70 317 |
| Underhåll bostäder | 9 493 | 382 368 |
| Underhåll lokaler | 0 | 111 207 |
| Underhåll ventilation | 0 | 103 869 |
| Övriga underhållskostnader | 337 316 | 261 009 |
| Totalt planerat underhåll | 470 246 | 1 045 267 |

| Not 7. Driftskostnader | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsel | 5 077 908 | 5 123 828 |
| Uppvärmning | 7 593 375 | 6 944 556 |
| Vatten och avlopp | 4 086 706 | 3 743 827 |
| Sophämtning | 550 068 | 583 239 |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 41 315 | 30 788 |
| Brandskydd | 0 | 6 845 |
| Övrig funktionell anläggningsservice | 377 941 | 261 010 |
| Fastighetskötsel | 5 924 755 | 4 691 540 |
| Bevakningskostnader | 46 076 | 4 338 |
| Bredband | 273 411 | 268 954 |
| TV | 253 977 | 245 345 |
| Fastighetsförsäkring | 1 609 501 | 1 554 263 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 1 358 312 | 1 266 943 |
| Tomträttsavgälder | 2 763 000 | 2 763 000 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 88 912 |
| Övriga driftkostnader | 0 | 16 149 |
| Totalt driftskostnader | 29 956 345 | 27 593 537 |

| Not 8. Övriga kostnader | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Styrelsemöten | 3 904 | 11 108 |
| Föreningsstämma | 40 000 | 85 000 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 314 620 | 315 687 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 779 078 | 771 831 |
| Revisionsarvode | 165 000 | 280 844 |
| Tele- och datakommunikation | 69 017 | 68 794 |
| Övrig kommunikation | 0 | 132 982 |
| Övriga konstaterade förluster | 117 089 | 53 000 |
| Advokat- och rättegångskostnader | 899 741 | 3 373 085 |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 159 497 | 221 770 |
| Konsultarvode | 572 030 | 576 717 |
| Bankkostnader | 26 829 | 25 855 |
| Inkassokostnader | 55 887 | 93 051 |
| Övriga administrativa kostnader | 74 377 | 87 398 |
| Övriga kostnader | 594 746 | 211 022 |
| Totalt övriga kostnader | 3 871 814 | 6 308 143 |

| Not 9. Anställda | 2025 | 2024 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 0 | 5 |

| Not 10. Personalkostnader | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Styrelsearvode | 622 750 | 504 891 |
| Arvode revision och valberedning | 105 880 | 105 765 |
| Övriga arvoden | 0 | 7 515 |
| Löner till anställda | 0 | 1 680 612 |
| Sociala kostnader | 191 558 | 700 187 |
| Övriga personalkostnader | 430 | 134 189 |
| Uttagsbeskattning på löner | 0 | 386 984 |
| Totalt personalkostnader | 920 618 | 3 520 142 |

| Not 11. Övriga externa kostnader | 2025 | 2024 |
|---|-------------|--------------------|
| Lämnade skadestånd | 0 | -13 800 000 |
| Totalt övriga externa kostnader | 0 | -13 800 000 |

| Not 12. Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|---------------------|---------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 356 169 179 | 356 169 179 |
| Inköp | 261 250 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 356 430 429 | 356 169 179 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 137 208 869 | - 128 322 651 |
| Årets avskrivningar | - 8 899 281 | - 8 886 218 |
| Utgående avskrivningar | -146 108 150 | -137 208 869 |
| Utgående redovisat värde | 210 322 279 | 218 960 310 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 459 600 000 | 447 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 138 000 000 | 151 000 000 |
| | 597 600 000 | 598 400 000 |

| Not 13. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 3 617 394 | 2 908 081 |
| Inköp | 0 | 709 313 |
| Utgående anskaffningsvärden | 3 617 394 | 3 617 394 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 1 736 584 | - 1 054 223 |
| Årets avskrivningar | - 682 357 | - 682 361 |
| Utgående avskrivningar | - 2 418 941 | - 1 736 584 |
| Utgående redovisat värde | 1 198 453 | 1 880 810 |

| Not 14. Pågående nyanläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 31 805 542 | 5 464 937 |
| Inköp | 178 315 | 26 340 605 |
| Omklassificeringar | -261 250 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 31 722 607 | 31 805 542 |
| Utgående redovisat värde | 31 722 607 | 31 805 542 |

- **Pågående projekt:**

Energibesparingsåtgärder 31 722 607 kr efter avdraget bidrag från Boverket på 26 387 830 kr.

| Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 2 338 707 | 3 252 177 |
| Summa | 2 338 707 | 3 252 177 |

Not 16. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Belopp 2025-12-31 | Belopp 2024-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Stadshypotek | 2027-09-30 | 2,970 % | 62 265 000 | 63 085 000 |
| Stadshypotek | 2028-09-30 | 1,160 % | 38 627 281 | 38 627 281 |
| Stadshypotek | 2026-12-30 | 2,860 % | 40 000 000 | 40 000 000 |
| Stadshypotek | 2026-01-30 | 3,670 % | 38 631 004 | 40 119 804 |
| Stadshypotek | 2026-02-19 | 3,070 % | 22 811 955 | 24 412 391 |
| Stadshypotek | 2027-09-30 | 2,970 % | 26 528 226 | 27 553 226 |
| Stadshypotek | 2028-09-30 | 3,170 % | 72 942 803 | 74 262 803 |
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 2,780 % | 9 000 000 | 9 800 000 |
| Stadshypotek | 2027-03-01 | 2,980 % | 22 664 000 | 0 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 333 470 269 | 317 860 505 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -114 530 959 | -239 113 420 |
| | | | 218 939 310 | 78 747 085 |

| Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 192 242 | 196 850 |
| Upplupna räntekostnader | 390 731 | 1 203 424 |
| Förutbetalda intäkter | 3 801 850 | 4 612 740 |
| Upplupna revisionsarvoden | 60 000 | 60 000 |
| Upplupna driftskostnader | 1 932 759 | 2 021 747 |
| Upplupna rättegångskostnader | 0 | 13 800 000 |
| Övriga upplupna kostnader | 225 323 | 0 |
| Summa | 6 602 905 | 21 894 761 |

| Not 18. Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 339 691 400 | 339 691 400 |
| Summa: | 339 691 400 | 339 691 400 |

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Monica Lundahl-Dahlberg

Mazen Salem

Sezgin Durmush

Mikael Mesch

Kent Bengtsson

Emre Mengütay

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Semi Serifi
Auktoriserad revisor

Anna Jona Loftsdottir
Föreningsrevisor

Sejla Cejvan
Föreningsrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:29

SENT BY OWNER:

Elin Desta · 05.05.2026 15:45

DOCUMENT ID:

ryXI5VuPCZI

ENVELOPE ID:

ryfU540vC-e-ryXI5VuPCZI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsförening Ida i Mal mö.pdf

17 pages

SHA-512:

a283372c33e84f2c15a702ca1a665124c30427704a48e8
504d912f021a14cd13ec95654c152884c0f3f0c39f09b32
2fd207085f55eccbd482c075a25275170f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant












eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|--|
| MAZEN SALEM Mazen.Salem@brfida.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 15:47 05.05.2026 15:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1976/10/10) IP: 66.102.9.171 |
| SEZGIN MUSTAFA DURMU SH Sezgin.Durmush@brfida.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 16:37 05.05.2026 16:28 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/11/20) IP: 90.129.125.45 |
| MIKAEL MESCH mikael.mesch@brfida.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 18:10 05.05.2026 18:01 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1965/06/14) IP: 176.10.175.225 |
| Kent Erik Bengtsson bengtssonkent55@gmail.com |  Signed Authenticated | 05.05.2026 18:20 05.05.2026 18:11 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1948/05/04) IP: 146.70.207.244 |
| EMRE MENGÜTAY emrem3n@hotmail.com |  Signed Authenticated | 05.05.2026 18:24 05.05.2026 16:57 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 2000/08/18) IP: 83.233.246.183 |
| Lena Monica Lundahl Dahlberg Monica.Lundahl-Dahlberg@brfida.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 20:07 05.05.2026 20:06 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1958/04/30) IP: 176.10.175.36 |
| SEJLA CEJVAN sejla.m40@hotmail.com |  Signed Authenticated | 05.05.2026 21:18 05.05.2026 21:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1970/02/04) IP: 176.10.175.184 |
| ANNA JONA LOFTSDOTTIR anna@aj-kontorsservice.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 22:10 05.05.2026 20:51 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1963/02/19) IP: 155.137.28.125 |
| SEMI SERIFI semi@serifirevision.se |  Signed Authenticated | 06.05.2026 08:29 06.05.2026 08:29 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1997/08/24) IP: 78.72.80.207 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed