



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Almhög i Malmö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almhög i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5437 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Strået 3	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1959
Strået 4	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1959

Totalt 2 objekt

Föreningen betalar 572,386 kronor om året till Malmö Stad för sin tomträttsavgäld.

Föreningen innehar även fastigheten Kärven 2 med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 062
1	lokaler (hyresrätt)	96
175	p-platser	0

Totalt 456 objekt 18 158

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 140 st 2 rok, 120 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ebrahim Ansari Hamedani	Ordförande	2024-03-05	2024-10-09
Emelie Staffas	Ordförande	2024-10-09	
Emelie Staffas	Ledamot	2024-03-05	
Hélène Eringsmark	Suppleant	2021-02-27	
Marita Gall	Ledamot	2021-02-27	
Pia Håkansson	Suppleant	2024-03-05	
Kenneth Nilsson	Ledamot	2024-03-05	
Jörgen Magnusson	Ledamot	2024-09-05	
Irma Okic	Ledamot	2024-12-01	
Adnan Kovacevic	Ledamot	2024-12-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Nilsson och Irma Okic samt suppleanterna Pia Håkansson och Helene Eringsmark.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 4 konstituerande möten.

Firman tecknas två i förening av Marita Gall, Irma Okic och Emelie Staffas.

Revisorer har varit: Pernilla Löwgren och Sevki Gultaslar med Kaj Gebka som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Valdemar Wenster (sammankallande), Luis Francisco Vega Garcia samt Maria Sander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra stämma hölls 2024-11-18 för att tillsätta nya styrelseledamöter på grund av avhopp i styrelsen. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Större händelser under räkenskapsåret

- Installerat modernt tvättbokningssystem
- Investerat i renovering av samtliga ventilationskanaler

HSB Brf Almhög i Malmö är anrika fastigheter sedan mitten på 1900-talet och styrelsen arbetar löpande för att bibehålla och förbättra skicket i försörjningssystemen.

I samband med ovk-åtgärder har föreningen investerat i att tätta samtliga ventilationskanaler på Rödkullastigen 6 och Solvändegatan 5. Kanalerna har blivit glidgjutna och kommer med en materialgaranti på 30 år. I alla lägenheter på Rödkullastigen 5 och 7 har man gjort injustering av frånluften. Båda insatserna bidrar till förbättrad och mer effektiv ventilation i hela föreningens bestånd.

Det nya tvättbokningssystemet är installerat och används i alla tvättstugor. Systemet är digitalt och flexibelt där man kan välja att boka i appen eller via bokningsskärmen utanför tvättstugorna. Upp till 5 enheter, som mobil/surfplatta, kan vara anslutna till appen samtidigt. Det är en smart investering som ger oss framtida möjligheter att modernisera fler saker inom passage och säkerhet, till exempel digital porttelefoni.

Vicevärdens tjänst utökades sommaren 2024 och har fortsatt under det här räkenskapsåret, liksom halvtidstjänsten för fastighetsskötsel. Föreningen fortsätter därmed som uppdragsgivare för tjänsterna men har inte egen anställd personal.

Underhållsplanering

Styrelsen har ansvar för att bibehålla skick och funktion i föreningens fastighetsbestånd genom att planera för underhåll och investeringar. HSB Brf Almhög i Malmö använder ett digitalt planeringsverktyg från HSB som bidrar till ett systematiskt och kontinuerligt arbete.

Fönsterrenoveringar är nästa investering som föreningen kommer prioritera. Vi fortsätter även att arbeta för energioptimering som kan spara på vår ekonomi, förlänga livscykeln på fastighetsteknik och bidra till en hållbar utveckling av Malmö.

Utvalda, större underhåll/investeringar från tidigare:

Årtal	Åtgärd
1986	Renoverat fönster.
1995	Renoverat tappvatten.
1998/1999	Renoverat radiatorer.
2014/2015	Omfattande renovering av de gemensamma grönområdena med bland annat dränering och installerat staket med passagesystem.
2018	Fasadrenovering av Rödkullastigen 5 och 7.
2018-2021	Renoverat hissar på Rödkullastigen 5 och 7.
2019-2023	Byte av fastighetsel och föreningen har gemensam el.
2021/2022	Relining av alla stammar.
2022/2023	Lanserat ny service med parkeringsplats för elbil genom att ha installerat 16 laddstolpar. Elbilsplatserna är jämt fördelade mellan båda föreningens parkeringar. Installerat nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare i alla hus. Renoverat trapphusen på Rödkullastigen 5 och 7 med målning och slipat trappor/golv. Installerat nytt magnetlås på dubbelgrindar.
2023/2024	Installerat digitalt bokningssystem i alla tvättstugor.
2024/2025	Renoverat alla skyddsrum i föreningen.
2025	Renoverat alla ventilationskanaler med glidgjutning på Rödkullastigen 6 och Solvändegatan 5.

Tack för det här året

Styrelsen tackar våra medlemmar, förtroendevalda och samarbeten för ett givande räkenskapsår. Vi passar även på att välkomna nya medlemmar som är intresserade av att bo och äga tillsammans med oss i HSB Brf Almhög i Malmö.

Styrelsen

Malmö, 2025

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 350 och under året har det tillkommit 27 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 352.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	180	104	174	149	162
Skuldsättning, kr/kvm	3 535	3 452	3 495	2 353	1 230
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 553	3 470	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	2
Energikostnad, kr/kvm	282	271	263	241	219
Årsavgifter, kr/kvm	912	866	835	795	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	955	896	886	808	781
Nettoomsättning, tkr	17 326	16 135	15 152	14 435	14 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	-900	-1 455	577	1 703	896
Soliditet, %	13	15	16	20	29

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Kommentar till årets resultat

Föreningen avslutar sitt räkenskapsår med ett negativt resultat som förväntat. Främsta anledningen är de redan kända effekterna från föreningens stora projekt som avslutats. Även fast resultatet är negativt så är det en kraftig förbättring jämfört med föregående räkenskapsår.

Stora underhållsprojekt som avslutats fortsätter skrivas av vilket ökar avskrivningarna (drift), något vi förväntade oss i fjol. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten i föreningen och låneportföljen som helhet kan anses god för en förening av vår storlek och bestånd. Föreningen har sedan våren 2024 en strategisk plan för att hantera slutförfall på lånen och bibehålla ekonomins robusthet.

Fast ökningarna som påverkar resultatet negativt är kända och väntade är det viktigt att styrelsen följer utvecklingen. Styrelsen kommer löpande utvärdera underhållsplanen för att planera projekt smart. I kommande budgetarbeten behövs man fortsätta göra noggranna avvägningar, till exempel avseende avgiftsförändringar. De 1:e januari 2026 höjs avgifterna med 6 %.

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	843 440	0	0	843 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 714 979	0	410 781	8 125 760
S:a bundet eget kapital, kr	8 558 419	0	410 781	8 969 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 337 567	-1 454 681	-410 781	2 472 105
Årets resultat, kr	-1 454 681	1 454 681	-899 790	-899 790
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 882 886	0	-1 310 571	1 572 315
S:a eget kapital, kr	11 441 305	0	-899 790	10 541 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 353 000 kr samt ianspråktagande skett med 942 219 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	2 882 886
Årets resultat, kr	-899 790
Reservation till underhållsfond, kr	-1 353 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	942 219
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 572 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 572 315

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 329 351	16 225 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 152	44 788
Summa Rörelseintäkter		17 447 503	16 270 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 729 763	-12 124 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 470	-461 674
Personalkostnader	Not 6	-298 139	-996 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 738 448	-2 065 602
Summa Rörelsekostnader		-16 171 820	-15 648 006
Rörelseresultat		1 275 683	622 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 390	66 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 179 862	-2 143 096
Summa Finansiella poster		-2 175 472	-2 076 933
Resultat efter finansiella poster		-899 790	-1 454 681
Resultat före skatt		-899 790	-1 454 681
Årets resultat		-899 790	-1 454 681

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	73 263 403	74 515 729
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	488 522	382 942
Summa Materiella anläggningstillgångar		73 751 925	74 898 671

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

73 752 425 **74 899 171**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		92 561	91 378
Aktuell skattefordran		3 756	12 864
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 711 625	2 905 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	637 146	594 205
Summa Kortfristiga fordringar		4 445 088	3 604 437

Summa Omsättningstillgångar

4 445 088 **3 604 437**

Summa Tillgångar

78 197 513 **78 503 607**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	843 440	843 440
Fond för yttre underhåll	8 125 760	7 714 979
Summa Bundet eget kapital	8 969 200	8 558 419

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 472 105	4 337 567
Årets resultat	-899 790	-1 454 681
Summa Fritt eget kapital	1 572 315	2 882 886

Summa Eget kapital

10 541 515 **11 441 305**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	45 966 616	35 050 043
Summa Långfristiga skulder		45 966 616	35 050 043

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 224 333	27 622 770
Leverantörsskulder		791 885	709 527
Skatteskulder		41 353	54 142
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	341 084	501 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 290 726	3 124 370
Summa Kortfristiga skulder		21 689 381	32 012 259

Summa Skulder

67 655 997 **67 062 302**

Summa Eget kapital och skulder

78 197 512 **78 503 607**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 275 683	622 252
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 738 448	2 065 602
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 738 448	2 065 602
Erhållen ränta	5 377	74 674
Erlagd ränta	-2 168 725	-2 110 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 850 783	652 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	100 417	-11 804
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-935 578	-1 418 505
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-835 161	-1 430 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 015 622	-777 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Inköp under året	-1 591 702	-16 400 136
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 591 702	-16 400 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 518 136	-779 027
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 518 136	-779 027
Årets kassaflöde	942 056	-17 956 948
Likvida medel vid årets början	2 751 742	20 708 690
Likvida medel vid årets slut	3 693 797	2 751 742

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	15 682 476	14 745 818
	Årsavgifter imd-el	802 440	804 757
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	172 078	167 464
	Hyror lokaler	75 480	75 875
	Hyror garage och parkeringsplatser	554 900	384 250
	Hyror förbrukningsbaserad	29 692	10 081
	Hyror övrigt	28 960	27 660
	Övriga primära intäkter	55 451	90 466
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 401 477	16 306 371
	Hysesbortfall	-72 126	-80 900
	<i>Summa</i>	-72 126	-80 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 329 351	16 225 471

I årsavgiften ingår bredband och imd-el som debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	118 152	44 788
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	118 152	44 788

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 320 122	-1 514 156
	Snö och halk-bekämpning	-74 648	-143 641
	Reparationer	-1 100 482	-1 227 245
	Planerat underhåll	-942 219	-1 278 988
	Försäkringsskador	-155 024	-42 149
	El	-1 536 006	-1 497 180
	Uppvärmning	-2 551 373	-2 486 846
	Vatten	-1 037 973	-935 804
	Sophämtning	-141 118	-234 601
	Fastighetsförsäkring	-336 599	-374 808
	Kabel-TV och bredband	-454 725	-420 258
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-492 480	-457 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-864 707	-803 415
	Tomträttsavgäld	-572 386	-572 386
	Övriga driftkostnader	-149 900	-134 781
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 729 763	-12 124 108
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	-43 438	-64 548
	Administrationskostnader	-164 082	-213 607
	Extern revision	-33 875	-24 525
	Konsultkostnader	-459	-3 938
	Medlemsavgifter	-117 615	-116 615
	Föreningsverksamhet	-5 939	-8 728
	Övriga förvaltningskostnader	-40 063	-29 714
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-405 470	-461 674

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-180 000	-175 501
	Revisionsarvode	-29 250	-23 400
	Övriga arvoden	-23 400	-16 744
	Löner och övriga ersättningar	0	-423 543
	Sociala avgifter	-65 489	-216 139
	Uttagsbeskattning	0	-141 294
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-298 139	-996 622
Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 440 918	64 866 714
	Ingående anskaffningsvärde mark	153 200	153 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 635 804	14 635 804
	Årets investeringar	1 486 122	25 574 204
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	106 716 044	105 229 922
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 714 193	-28 648 591
	Årets avskrivningar	-2 738 448	-2 065 602
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-33 452 641	-30 714 193
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 263 403	74 515 729
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	158 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	976 000	145 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	203 976 000	183 145 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 681 500	64 239 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 681 500	64 239 500

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	382 942	9 557 009
	Årets investeringar	1 585 702	16 619 547
	Omklassificering till byggnad	-1 486 122	-25 793 614
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	482 522	382 942
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<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	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 693 797	2 751 742
	Skattekonto	17 827	154 247
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 711 625	2 905 989
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	85 065	82 584
	Förutbetald tomträttsavgäld	190 795	190 795
	Upplupna ränteintäkter	1 184	2 171
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 102	318 655
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	637 146	594 205

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	4,12%	2026-04-30	10 629 058	53 752
Handelsbanken	3,7%	2026-03-30	7 012 235	71 012
Stadshypotek AB	3,27%	2027-06-30	7 250 000	80 000
SBAB Bank AB	3,04%	2027-04-16	10 158 750	105 000
SBAB Bank AB	2,86%	2029-05-11	22 942 500	230 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,92%	2028-01-28	6 198 406	168 040

Långfristig del	45 966 616
Nästa års amortering av långfristig skuld	583 040
Lån som ska konverteras inom ett år	17 641 293
Kortfristig del	18 224 333
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	707 804
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 831 216
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	15 304	15 304
Momsskuld	37 336	145 074
Källskatt	0	34 187
Inre fond	288 444	304 810
Övriga kortfristiga skulder	0	2 075
<i>Summa Övriga skulder</i>	341 084	501 450

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 372 898	1 277 903
Upplupna räntekostnader	311 248	300 111
Övriga upplupna kostnader	606 580	1 546 356
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 290 726	3 124 370

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2025-11-04

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.

Emelie Staffas
Ordförande

Adnan Kovacevic

Jörgen Magnusson

Irma Okic

Marita Gall

Kenneth Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Pernilla Lövgren
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Sevki Gultaslar

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almhög i Malmö, org.nr. 746000-5437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almhög 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Almhög 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pernilla Lövgren
Av föreningen vald revisor

Sevki Gultaslar
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Emelie Staffas

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 12:55:30



Jörgen Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 12:42:14



Marita Gall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 16:19:34



Adnan Kovacevic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 19:19:19



Irma Okic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 14:38:02



Kenneth Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 10:48:57



Pernilla Löwgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 19:14:28



Sevki Gültaslar

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-30 kl. 21:28:51



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 00:14:02



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Pernilla Löwgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-01 kl. 19:16:39



Sevki Gültaslar

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-30 kl. 21:27:53



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-03 kl. 00:12:47



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.