



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Almedal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almedal i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ögonfransen 2	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1961
Ögonlocket 12	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1961
Ögonlocket 13	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1961
Totalt 3 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
150	p-platser	1 875
5	lokaler (hyresrätt)	216
75	garageplatser	938
397	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 376
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	0
Totalt 628 objekt		27 405

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 35 st 1 rok, 200 st 2 rok, 102 st 3 rok, 60 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Kirseberg GA:3	G:A	716438-7826	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Caroline Persson	Ordförande	2021-03-02
Bengt Patrik Büssow	Ledamot	2023-11-02
Kristin Svensson	Ledamot	2020-10-02
Thomas René Thörn	Ledamot	2023-03-15
Peter Johan Henrik Nordström	Ledamot	2022-02-24
Lars Peter Freed	Ledamot	2010-05-04
Milanka Boseska	Ledamot	2024-02-18
José Miguel Cossio Guzman	Ledamot	2024-02-18

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Caroline Persson, Kristin Svensson, Peter Johan Henrik Nordström och Lars Peter Freed.

Revisorer har varit: Johnny Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Julia Alalehto (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Tomträtsavgälden förändrades med 34 kr/kvm för 2024-2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 74 kr/kvm.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-13.

Underhåll:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-04-13
Styrelsen hade sin årliga översyn av underhållsplanen 2025-05-13.



Sedan 2021 har följande större åtgärder genomförts:

2021 Byggnation av nya cykelförråd, renovering av hockeyrinken på Kronetorpsgatan samt nya räddningsvägar
2021 Renovering av hissar i höghusen
2022 - 2024 Byte av tappvattenledningar
2023 - 2024 Digitala anslagstavlor i trappuppgångar samt nytt boknings- och taggsystem
2024 - 2026 Reling av samtliga avlopp

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

Byte av Entrepertier 2025/2026
Fasader 2025/26
Tvättutrustning 2025/2026
Lekutrustning 2025/2026
Byte av värmeledningar och radiatorer 2027/2028
Målning trapphus och utbyte av elledningar 2030/2031

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 465 och under året har det tillkommit 42 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 467.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	229	208	220	221	180
Skuldsättning, kr/kvm	3 406	2 047	2 060	2 151	830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 443	2 065	2 079	3 842	828
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	1
Energikostnad, kr/kvm	262	248	229	214	203
Årsavgifter, kr/kvm	922	885	834	730	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	84	87	85
Totala intäkter, kr/kvm	974	934	922	840	817
Nettoomsättning, tkr	23 790	22 644	19 819	20 470	19 909
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 595	2 797	3 486	3 424	1 680
Soliditet, %	37	47	47	41	61

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	1 313 545	0	0	1 313 545
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 240 555	0	0	8 240 555
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 697 242	0	900 751	10 597 993
S:a bundet eget kapital, kr	19 251 342	0	900 751	20 152 093
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 556 378	2 796 871	-900 751	30 452 498
Årets resultat, kr	2 796 871	-2 796 871	2 594 778	2 594 778
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	31 353 249	0	1 694 027	33 047 276
S:a eget kapital, kr	50 604 591	0	2 594 778	53 199 369

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 602 000 kr samt ianspråktagande skett med 701 249 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	31 353 249
Årets resultat, kr	2 594 778
Reservation till underhållsfond, kr	-1 602 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	701 249
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	33 047 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	33 047 276

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	23 789 661	22 821 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	476 333	144 553
Summa Rörelseintäkter		24 265 994	22 965 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 002 923	-15 739 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-560 112	-666 799
Personalkostnader	Not 6	-605 282	-585 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 400 589	-1 778 219
Summa Rörelsekostnader		-19 568 905	-18 770 518
Rörelseresultat		4 697 088	4 195 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 774	291 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 258 084	-1 689 773
Summa Finansiella poster		-2 102 310	-1 398 433
Resultat efter finansiella poster		2 594 778	2 796 871
Resultat före skatt		2 594 778	2 796 871
Årets resultat		2 594 778	2 796 871

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	90 413 323	92 808 840
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	40 575	45 647
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	39 601 115	2 885 657
Summa Materiella anläggningstillgångar		130 055 014	95 740 145

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	686 850	686 850
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	4 400	4 400
Summa Finansiella anläggningstillgångar		691 250	691 250
Summa Anläggningstillgångar		130 746 264	96 431 395

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 325	95 078
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 106 286	3 293 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 214 169	1 118 908
Summa Kortfristiga fordringar		14 343 780	4 507 130

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		723	0
Summa Kassa och bank		723	0

Summa Omsättningstillgångar		14 344 503	10 507 130
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		145 090 767	106 938 525
------------------	--	-------------	-------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 554 100	9 554 100
Fond för yttre underhåll	Not 14	10 597 993	9 697 242
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		20 152 093	19 251 342
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 452 498	28 556 378
Årets resultat		2 594 778	2 796 871
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		33 047 276	31 353 249
Summa Eget kapital		53 199 369	50 604 591

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 890 000	31 340 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		45 890 000	31 340 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		38 955 000	19 000 000
Leverantörsskulder		3 690 730	674 339
Skatteskulder		74 239	86 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	234 175	94 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 047 255	5 138 552
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		46 001 399	24 993 934
Summa Skulder		91 891 399	56 333 934
Summa Eget kapital och skulder		145 090 767	106 938 525

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 697 088	4 195 304
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 400 589	1 778 219
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 400 589	1 778 219
Erhållen ränta	174 224	291 340
Erlagd ränta	-2 197 586	-1 689 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 074 315	4 575 089
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-72 691	1 147 521
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	991 966	2 730 037
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	919 275	3 877 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 993 590	8 452 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-36 715 458	-20 339 729
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 715 458	-20 339 729
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	34 505 000	-330 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 505 000	-330 000
Årets kassaflöde	3 783 132	-12 217 082
Likvida medel vid årets början	9 287 565	21 504 646
Likvida medel vid årets slut	13 070 697	9 287 565

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.

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	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 522 244	19 732 793
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 687 400	1 542 417
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	308 880	308 880
	Årsavgifter lokaler	180 428	173 484
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	32 867	17 871
	Hyror lokaler	239 904	232 268
	Hyror garage och parkeringsplatser	798 030	772 105
	Hyror övrigt	5 760	9 110
	Övriga primära intäkter	163 168	177 450
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 938 681	22 966 378
	Avgiftsbortfall	-108 476	-104 304
	Hyresbortfall	-40 544	-40 806
	<i>Summa</i>	-149 020	-145 110
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 789 661	22 821 268

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV/ bredband. IMD El debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	25 000	131 787
	Övriga sekundära intäkter	451 333	12 766
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	476 333	144 553

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 246 277	-3 425 385
	Reparationer	-1 324 856	-933 916
	Planerat underhåll	-701 249	-538 615
	Försäkringsskador	-115 732	-740 739
	El	-2 044 412	-1 886 243
	Uppvärmning	-2 870 950	-2 713 147
	Vatten	-1 601 804	-1 489 016
	Sophämtning	-382 928	-491 370
	Fastighetsförsäkring	-445 658	-584 944
	Kabel-TV och bredband	-444 603	-404 758
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-718 186	-667 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-419 940	-362 215
	Tomträttsavgäld	-1 636 104	-1 234 291
	Övriga driftkostnader	-50 223	-267 621
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 002 923	-15 739 960
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 019	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 797	-57 415
	Administrationskostnader	-263 769	-403 616
	Extern revision	-28 935	-25 500
	Konsultkostnader	-7 890	0
	Medlemsavgifter	-166 830	-166 830
	Föreningsverksamhet	-37 561	-10 182
	Övriga förvaltningskostnader	-17 310	-3 256
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-560 112	-666 799

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-435 800	-416 200
	Revisionsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-12 000	-15 750
	Sociala avgifter	-142 482	-138 589
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-605 282	-585 539

Bostadsrättsföreningen har inga anställda.

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 776 986	90 036 951
	Årets investeringar	0	36 740 035
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	126 776 986	126 776 986
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 968 146	-32 194 999
	Årets avskrivningar	-2 395 517	-1 773 147
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 363 663	-33 968 146
	<i>Utgående redovisat värde</i>	90 413 323	92 808 840
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	219 000 000	194 712 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	67 347 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	348 000	0
	<i>Summa</i>	288 748 000	262 059 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	86 003 800	56 309 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	86 003 800	56 309 800

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	76 079	76 079
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 079	76 079
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 432	-25 360
	Årets avskrivningar	-5 072	-5 072
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 504	-30 432
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 575	45 647
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 885 657	19 285 963
	Årets investeringar	36 715 458	0
	Omklassificering till byggnad	0	-16 400 306
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	39 601 115	2 885 657
	Årets byggnation avser relining/stammar som beräknas bli klart under 2026		
Not 10	Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Ingående värde fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	686 850	686 850
	<i>Summa Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	686 850	686 850
	Avser lån till Ögonlockets fastighetsförvaltning		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	3 900	3 900
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	4 400	4 400

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	13 069 974	3 287 565
Övriga fordringar	36 312	5 579
<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 106 286	3 293 144

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	6 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	6 000 000

Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	10 597 993	9 697 242
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	10 597 993	9 697 242

Not 15	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>
Stadshypotek AB	2,51%	2027-06-30	10 780 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2027-06-30	10 670 000	110 000
Stadshypotek AB	3,87%	2026-06-30	10 670 000	110 000
SBAB Bank AB	4,06%	2025-09-09	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,66%	2028-08-11	10 000 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2,4%	2026-06-17	8 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,26%	2029-03-09	9 950 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	4,01%	2026-11-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,78%	2025-10-28	14 775 000	300 000
			84 845 000	920 000

Långfristig del	45 890 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	510 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 445 000
Kortfristig del	38 955 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	920 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	63 000	63 000
	Momsskuld	141 204	3 110
	Övriga kortfristiga skulder	29 971	28 303
	<i>Summa Övriga skulder</i>	234 175	94 413
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 900 821	1 807 009
	Upplupna räntekostnader	328 746	268 248
	Övriga upplupna kostnader	817 688	3 063 295
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 047 255	5 138 552

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2025-12-18

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Almedal i Malmö, org.nr. 746000-5395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Almedal i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 Bostadsrättsförening Almedal i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Caroline Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 17:00:37



Thomas René Thörn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 15:51:20



José Miguel Cossio Guzman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 16:44:06



Milanka Boseska

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 16:49:07



Bengt Patrik Büssow

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 08:49:13



Lars Peter Freed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-21 kl. 15:04:28



**Peter Johan Henrik
Nordström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 19:15:42



Kristin Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-18 kl. 20:26:22



Johnny Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-28 kl. 20:15:12



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-31 kl. 14:19:07



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Johnny Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-28 kl. 20:22:03



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-31 kl. 14:18:44



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.