



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Trumman i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trumman i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5643 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen friköpte marken Trumman 1 2021-12-14.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Byggnader	1955-06-16	1952
Trumman 1	2021-12-14	

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	819
55	förråd	446
399	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 645
95	garageplatser (ink 6 MC-platser)	0
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	716
1	Övrigt, bankomat	8
Totalt 568 objekt		28 634

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 193 st 2 rok, 148 st 3 rok, 25 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Olov Larsson	Ordförande	2018-05-04	
Lennart Serder	Ledamot	2020-09-16	2025-06-17
Gert Jacobsson	Ledamot	2025-06-17	
Agneta Marie Johansson	Ledamot	2024-07-08	
Karin Lundgren	Ledamot	2020-09-16	
Karin Liwendahl	Ledamot	2025-06-17	
Helcio De Lima Apgaua	Ledamot	2021-01-01	2025-06-17
Nilofar Rashidi	Ledamot	2020-09-16	
Marcus Turesson	Ledamot	2024-07-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Karin Lundgren, Markus Thuresson, Nilofar Rashidi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Olov Larsson, Karin Lundgren, Nilofar Rashidi och Marcus Turesson.

Revisorer har varit: Jan Bellvi och Robert Hellberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Louise Svensson (sammankallande) och Helena Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning (yttre besiktning) utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-22.

Föreningen har valt att ha egen personal för utförande av fastighetstjänster (fastighetsskötsel, lokalvård och förvaltare.)

Under året har de tjänster som tidigare köpts in på entreprenad upphört och föreningen har fullt ut egen anställd personal för att utföra dessa tjänster (fastighetsskötsel och lokalvård).

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Utemiljö uppfräschad utanför hus 47 och 49 genom nya plattor som lagts.
- Förbättringsarbete i garaget.

Glöggfest för medlemmarna anordnades i festlokalen den 14 december.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Iordningställande av källarlokal till två lägenheter.
2018	Relining av föreningens avloppsstammar.
2019	Byte av fönsterkuper.
2020	Relining av föreningens samtliga avloppstammar avslutat.
2021	Installation av passersystem för samtliga entréer.
2021	Byggt cykelställ vid hus 41.
2021	Renoverat källartoiletter.
2022	Byggt ytterligare en övernattningslägenhet.
2022	Installerat digitalt bokningssystem för tvättstugor och lokaler.
2023	Målning av föreningens samtliga fönster avslutat.
2023	Kameraövervakning uppfördes i garaget, OVK-besiktning genomfördes, en källarlokal renoverades och målning av fönster i vissa hus.
2024	Hydroförbering på husfasader riktade mot Köpenhamnsvägen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Arbete i alla hus med VVC (varmvattencirkulation)
- Fräscha upp tvättstugor
- Träffönster byte

Medlemsinformation

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 509 och vid räkenskapsårets slut uppgick medlemsantalet till 517.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	140	132	82	202	337
Skuldsättning, kr/kvm	12 332	12 447	12 562	12 680	3 667
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 906	13 026	13 147	13 270	3 838
Räntekänslighet, %	12	13	13	14	4
Energikostnad, kr/kvm	282	272	267	252	225
Årsavgifter, kr/kvm	1 078	1 039	992	930	898
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 108	1 055	1 024	928	905
Nettoomsättning, tkr	30 925	29 440	28 056	26 283	25 427
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 491	-3 430	-4 627	-3 832	2 579
Soliditet, %	3	4	5	6	19

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

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 341 967 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 140 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften med 5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	717 046	0	0	717 046
Upplåtelseavgifter, kr	2 547 521	0	0	2 547 521
Underhållsfond, kr	1 261 672	0	2 244 907	3 506 579
S:a bundet eget kapital, kr	4 526 239	0	2 244 907	6 771 146
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 282 374	-3 429 685	-2 244 907	7 607 782
Årets resultat, kr	-3 429 685	3 429 685	-1 491 120	-1 491 120
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 852 689	0	-3 736 027	6 116 662
S:a eget kapital, kr	14 378 928	0	-1 491 120	12 887 808

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 803 000 kr samt ianspråktagande skett med 558 093 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	9 852 689
Årets resultat, kr	-1 491 120
Reservation till underhållsfond, kr	-2 803 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	558 093
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 116 662

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 116 662
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	30 924 860	29 748 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 083	461 217
Summa Rörelseintäkter		31 234 942	30 209 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 213 977	-15 008 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 542	-552 467
Personalkostnader och arvode	Not 6	-3 349 687	-3 076 798
Avskrivningar		-4 890 451	-4 869 483
Summa Rörelsekostnader		-21 988 657	-23 507 672
Rörelseresultat		9 246 285	6 701 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 463	33 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 744 869	-10 164 778
Summa Finansiella poster		-10 737 405	-10 131 303
Resultat efter finansiella poster		-1 491 120	-3 429 685
Resultat före skatt		-1 491 120	-3 429 685
Årets resultat		-1 491 120	-3 429 685

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	366 246 577	370 897 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	26 091	37 273
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	150 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		366 272 668	371 084 369

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

366 273 368 371 085 069

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 919	6 283
Aktuell skattefordran		0	20 456
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 811 481	4 662 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 080 741	1 134 389
Summa Kortfristiga fordringar		5 898 141	5 823 988

Kassa och bank

Kassa och bank		2 665	2 665
Summa Kassa och bank		2 665	2 665

Summa Omsättningstillgångar

5 900 807 5 826 653

Summa Tillgångar

372 174 174 376 911 722

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 264 567	3 264 567
Fond för yttre underhåll	3 506 579	1 261 672
Summa Bundet eget kapital	6 771 146	4 526 239

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 607 782	13 282 374
Årets resultat	-1 491 120	-3 429 685
Summa Fritt eget kapital	6 116 662	9 852 689

Summa Eget kapital

12 887 808 14 378 928

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	294 700 000	275 006 200
Summa Långfristiga skulder		294 700 000	275 006 200

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		58 411 200	81 405 000
Leverantörsskulder		1 124 179	1 071 657
Skatteskulder		85 829	84 826
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	245 238	189 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	4 719 921	4 776 105
Summa Kortfristiga skulder		64 586 366	87 526 594

Summa Skulder

359 286 366 362 532 794

Summa Eget kapital och skulder

372 174 174 376 911 722

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 246 285	6 701 618
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 890 451	4 869 483
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 890 451	4 869 483
Erhållen ränta	7 463	40 974
Erlagd ränta	-10 802 233	-10 047 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 341 967	1 564 989
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	421 506	17 019
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 900	-239 588
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	443 405	-222 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 785 372	1 342 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-78 750	-150 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 750	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 300 000	-3 300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 300 000	-3 300 000
Årets kassaflöde	406 622	-2 107 580
Likvida medel vid årets början	4 205 287	6 312 867
Likvida medel vid årets slut	4 611 909	4 205 287

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	27 099 756	26 052 336
	Årsavgifter EL IMD	862 598	1 127 368
	Årsavgifter tv/bredband	332 028	331 957
	Årsavgifter lokaler	1 019 004	979 824
	Årsavgifter lokaler VA	11 988	7 992
	Årsavgifter lokaler el	167 867	-84 879
	Hyror lokaler	441 904	397 224
	Hyror garage och parkeringsplatser	595 676	573 221
	El garage och p-platser och Värme	53 983	62 782
	Hyror förråd	142 882	140 712
	Överlåtelseavgift, Pantförskrivningavgift, Fastighetsskatt och swish transaktioner	345 255	307 620
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 072 941	29 896 157
	Avgiftsbortfall	-121 452	-116 784
	Hysesbortfall	-26 629	-31 300
	<i>Summa</i>	-148 081	-148 084
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	30 924 860	29 748 073

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband/kabel TV och El IMD. El IMD debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	52 419
	Erhållna bidrag och ersättningar för personal samt övriga ersättningar	310 083	408 798
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	310 083	461 217

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 127 046	-1 284 936
	Reparationer	-847 303	-1 078 107
	Planerat underhåll	-558 093	-1 488 328
	Försäkringsskador	-182 727	-891 978
	El	-1 850 838	-1 937 863
	Uppvärmning	-4 588 537	-4 437 810
	Vatten	-1 513 033	-1 412 221
	Sophämtning	-190 991	-230 817
	Fastighetsförsäkring	-534 540	-519 199
	Kabel-TV och bredband	-919 681	-966 055
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-824 475	-754 400
	Övriga driftkostnader	-76 711	-7 211
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 213 977	-15 008 924
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	-30 434	-14 171
	Administrationskostnader	-243 233	-226 663
	Extern revision	-39 700	-32 875
	Konsultkostnader	-3 000	-24 063
	Medlemsavgifter	-170 320	-170 320
	Föreningsverksamhet	-35 669	-48 642
	Övriga förvaltningskostnader	-12 186	-35 733
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-534 542	-552 467

Not 6	Personalkostnader och arvode	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	5	4
	<i>Personalkostnader och arvode</i>		
	Arvode styrelse	-402 000	-380 500
	Revisionsarvode	-40 300	-38 100
	Övriga arvoden	-40 300	-41 100
	Löner och övriga ersättningar	-1 660 125	-1 532 097
	Sociala avgifter	-737 664	-687 754
	Uttagsbeskattning	-286 966	-239 800
	Pensionskostnader och förpliktelser	-179 648	-153 735
	Övriga personalkostnader	-2 684	-3 712
	<i>Summa Personalkostnader och arvode</i>	-3 349 687	-3 076 798

Antal anställda under året har varit 5 st.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	187 136 471	187 136 471
	Ingående anskaffningsvärde mark	261 151 850	261 151 850
	Årets investeringar	228 750	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	448 517 071	448 288 321
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-77 391 225	-72 532 924
	Årets avskrivningar	-4 879 270	-4 858 301
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-82 270 494	-77 391 225
	<i>Utgående redovisat värde</i>	366 246 577	370 897 096
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	350 000 000	311 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	259 000 000	265 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 203 000	2 203 000
	<i>Summa</i>	619 403 000	586 403 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	368 158 100	368 158 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	368 158 100	368 158 100
	Begärt en omprövning taxeringsvärde av lokaler 2025. I bokslutet har det räknats på taxeringsvärdet från 2022 då det nya är under omprövning.		
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	55 909	55 909
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	55 909	55 909
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 636	-7 455
	Årets avskrivningar	-11 182	-11 182
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-29 818	-18 636
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 091	37 273

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	150 000	0
	Årets investeringar	0	150 000
	Omklassificering till byggnad	-150 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	150 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	HSB Malmö	500	500
	Fonus	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 609 244	4 202 622
	Skattekontot och jämkning moms	202 237	549 275
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 811 481	4 751 897
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	536 977	534 540
	Upplupen IMD-intäkt	324 212	387 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 552	212 849
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 080 741	1 134 389

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,26%	2026-12-28	8 800 000	100 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,41%	2027-12-28	18 575 000	100 000
Nordea Hypotek AB	1,14%	2026-10-21	9 375 000	0
Nordea Hypotek AB	3,48%	2026-12-16	21 500 000	200 000
SBAB Bank AB	3,67%	2027-03-16	50 180 000	520 000
SBAB Bank AB	2,75%	2028-05-11	50 180 000	520 000
SBAB Bank AB	2,68%	2027-04-16	50 180 000	520 000
SBAB Bank AB	2,86%	2029-04-16	50 180 000	520 000
SBAB Bank AB	3,05%	2032-04-16	50 180 000	520 000
SBAB Bank AB	4,33%	2026-11-17	16 036 200	300 000
SBAB Bank AB	3,09%	2030-11-22	27 925 000	0
			353 111 200	3 300 000

Långfristig del	294 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 700 000
Lån som ska konverteras inom ett år	55 711 200
Kortfristig del	58 411 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	47 580 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år uppgår de långfristiga skulderna till 336 611 200 kr.

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	167 614	211 643
Sociala avgifter och källskatt	77 624	66 400
<i>Summa Övriga skulder</i>	245 238	278 043

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 716 120	2 553 308
	Upplupen el, värme och VA kostnader	899 415	908 969
	Upplupna räntekostnader	737 710	795 074
	Övriga upplupna kostnader	366 676	518 754
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 719 921	4 776 105

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-03-09.

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.

Per Olov Larsson
Ordförande

Agneta Marie Johansson

Karin Lundgren

Gert Jacobsson

Marcus Turesson

Nilofar Rashidi

Karin Liwendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Robert Hellberg
Av föreningen utsedd revisor

Jan Bellvi
Av föreningen utsedd revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trumman i Malmö, org.nr. 746000-5643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trumman i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Trumman i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Bellvi
Av föreningen vald revisor

Robert Hellberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Per Olov Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:44:04



Agneta Marie Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 22:30:51



Karin Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:54:01



Gert Jacobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:44:20



Marcus Turesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:46:02



Nilofar Rashidi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:30:22



Karin Liwendahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 15:49:32



Robert Hellberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:42:47



Jan Bellvi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:23:18



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 14:30:00



Revisionsberättelse 2025

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

Robert Hellberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:40:55



Jan Bellvi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:25:20



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 14:28:58



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.