



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2025 – 31/12 2025

**HSB BRF  
LINDEBORG  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF Lindeborg

HSB bostadsrättsförening Lindeborg kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

**Datum/tid: 2026-04-27, klockan 18.00**

Lokal: S:t Mikael's kyrka, Lindeborgs Centrum

### DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB Malmö
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor

Välkommen!  
Styrelsen





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0759

**HSB Brf Lindeborg**

# **VERKSAMHETSPLAN**

**2025 - 2029**





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746001-0759

**HSB Brf Lindeborg**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Verksamhetsplan	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	13
Revisionsberättelse	22



## VERKSAMHETSPLAN

### ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening kan äga alla fastigheter och marken de står på, alternativt äga fastigheterna men inneha marken med tomträtt. Brf Lindeborg innehar tomträtt.

Som bostadsrättsinnehavare äger du inte lägenheten du bor i – du har besittningsrätten. Det innebär att du har rätt att bo i lägenheten, på obegränsad tid, om du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar. Som bostadsrättsinnehavare har du ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i: du ska bevara den i, som det heter, ”sundhet, ordning och skick”.

Det unika med bostadsrätten är att man gemensamt äger, bestämmer och tar ansvar för hela boendemiljön. Därför har du också ett ansvar för fastighetens utrymmen – både ute och inne som ni medlemmar gemensamt förfogar över. Det ligger med andra ord i allas intresse att hålla nere kostnader för drift och underhåll.

### FRAMTIDSPLANERING OCH AVGIFTSFÖRÄNDRINGAR

Styrelsen för Brf Lindeborg har valt att ge utökad information om föreningens ekonomi. I samband med budget och prognosarbetet under hösten 2025 har olika alternativ simulerats i en femårskalkyl.

I tabell nedan redogörs för underhållsåtgärder/investeringar som finns inplanerat enligt föreningens underhållsplan för de kommande 10 åren, underhållsplanen revideras årligen. Nuvarande underhållsplan är upprättad av Patrik Büssow, HSB Malmö 2025-10-09.

#### Planerat underhåll enligt underhållsplan

Åtgärd	Planerat 2026	Planerat 2027	Planerat 2028	Planerat 2029	Planerat 2030	Planerat 2031-2035
Mark						
Fasader						X
Fönster			X			
Tak						
Invändigt					X	
VVS	X					
El						X
Styr- och övervakning					X	
Hissar						
Utrustning						

Kommentar: Föreningens stora investering är de kommande åren tappvatten. Investering som annars ligger inom femårsperioden är fönster.

## Finansiering

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Beräknad kostnad i tkr	Finansieras med egna medel i tkr	Finansieras med nya lån i tkr
2026	Tappvatten (investering)	14 103	12 103	2 000
2027				
2028	Fönster (underhåll)	58 879	3 879	55 000
2029	Fönster (investering)	2 795	1 795	1 000
2030	Trappmålning och fläktaggregat (investering)	7 979	1 979	6 000

## Lån/Bunden placering

Den beräknade nyupplåning under kommande femårsperiod är 64 milj. kr man beräknar även att lösa de bundna placeringarna som man har till investeringarna och det periodiska underhållet.

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Femårskalkylen visar att avgifterna måste förändras (se nedan) för att hantera kommande underhållsåtgärder/investeringar bl. a pga. ökade avskrivningskostnader för föreningen. Nuvarande driftskostnader är uppräknade med 3% årligen.

## Planerade avgiftsförändringar under de kommande fem åren

Dessa avgiftsförändringar ska ses som dynamiska riktmärke med de i dag kända faktorer för föreningens ekonomi.

	2026	2027	2028	2029	2030
Avgiftsförändring	4,5%	4%	3,5%	3,5%	3,5%
Genomsnittlig avgift kr per m <sup>2</sup>	916	953	986	1021	1056



### Nyckeltal för föreningen

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Genomsnittlig årsavgift/kvm	877	845	850	725	717
Lån kr/kvm	1584	1142	1154	1165	1177
Räntekostnad kr/kvm	40	39	34	7	6
Soliditet	50%	57%	56%	53%	54%
Räntekänslighet*	2,0	1,4	1,4	1,8	1,6

\* Detta nyckeltal ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Tumregeln blir i all sin enkelhet: **Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!**



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lindeborg i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0759 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-31.

Föreningen har en andel i Lindeborgs ekonomiska förening på 27,53 %.

Föreningen har även en del i GA:53 som förvaltas av Samfällighetsföreningen HSB Lindeborg.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Statisten 2	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1973
Stolpalösa 1	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1973

### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
194	garageplatser	0
145	p-platser	0
385	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 246
<b>Totalt 724 objekt</b>		<b>27 246</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 143 st 2 rok, 206 st 3 rok, 24 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Niclas Ellberg	Ordförande	2023-08-25
Tommy Persson	Ledamot	2006-02-21
Tomas Engström	Ledamot	2021-06-25
Susanne Ekqvist	Ledamot	2024-05-15
Marie Åstradsson	Ledamot	2023-05-10
Ante Persson	Suppleant	2014-04-14
Ted Andersson	Suppleant	2016-04-27
Gustav Lundqvist	Suppleant	2024-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Ellberg och Tommy Persson samt suppleanterna Ante Persson, Ted Andersson och Gustav Lindqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Persson, Susanne Ekqvist, Marie Åstradsson och Niclas Ellberg.

Revisorer har varit: Bo Arne Lundahl och Henrik Åkesson med Robert Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Benthon Tisell (sammanställande), Lena Els-Britt Malmquist, Robert Andersson samt Felix Kugelberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-10.

## Väsentliga avtal

Nuvarande tomträttsavtal gäller från 2017-01-01-2026-12-31

Nytt tomträttsavtal har tecknats för 2027-01-01-2036-12-31

## Studier

Studieverksamhet i samarbete med Studieförbund i Malmö.

**De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna:**

Årtal	Åtgärd
2015	Byte av värmeväxlare
2016	Byte av gårdsbelysning Byte av trapphusbelysning Byte av elmätare för individuell mätning av elförbrukning och för införande av kollektiv mätning av elnätsavgift
2019	Renovering och byte av oljeavskiljare i garagens spolplattor Relining av bottenstammar i garagen
2020	Ombyggnation i el-centraler av inkommande el-abonnemang samt för solcells installation
2020/2021	Installation av solceller Hissrenovering av 12 hissar OVK besiktning
2022	Byte av värmepump, byte av belysning garage till led armaturer
2022/2023	Relining avloppsstammar i bottenplatta Installation av automatiska dörröppnare
2023	Installation av 6 st Laddstolpar Spolning av avloppsstammar i lägenheter Installation av ny LED belysning i garage Byte av värmepump
2025	Byte av värmepump

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

Årtal	Åtgärd
2024-2026	Utbyte av kall- och varmvattenledning
2028/2029	Fönsterbyte

### Styrelsens slutord:

Styrelsen konstaterar att 2025 fortsatt präglats av ökade energi, taxe - och drifts kostnader, och där pågående projekt ”Byte av Tappvatten stammar” varit en hög delpost i vår budget 2025.

Nyupplåning för finansiering av Tappvatten projektet har gjorts under året vilket medför högre räntekostnader framöver. Projektet var vid årsskiftet något efter tidplan men beräknas kunna avslutas enligt tidplan i slutet av juli 2026.

För föreningens framtida ekonomiska förvaltning arbetar styrelsen efter 2024 års upprättade ”Ekonomisk Underhållsplan” som omprövas årligen.

Denna plan följer föreningens antagna ekonomipolicy för att säkerställa en trygg och hållbar ekonomi för medlemmarna.

Under året har den nya aktivitetslokalen för diverse ändamål såsom barnkalas, babyshower, föreläsningar, kurser, etc. tagits i bruk, och den har snabbt blivit uppskattad av användarna. Lokalen bidrar till ökad trivsel och ett rikare utbud av aktiviteter, vilket stärker gemenskapen och föreningens värde över tid.

Köp av bostadsrätt är för de allra flesta den största ekonomiska investeringen vi gör i livet, och har stark påverkan på vår privatekonomi.

Vi som bor i Brf. Lindeborg har köpt rätten att bo i en bostad, och blir med det medlem i en bostadsrättsförening – **En förening där vi äger husen och förvaltar fastigheten gemensamt, och som på så vis vi alla har ansvar att ta hand om.**

Styrelsen tackar för det stöd vi fått under det gångna året och ser fram emot fortsatt gott samarbete under kommande år.

## Medlemsinformation

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 487 och under året har det tillkommit 36 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 489.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	190	207	168	201	211
Skuldsättning, kr/kvm	1 584	1 142	1 154	1 165	1 177
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 584	1 142	1 154	1 165	1 177
Räntekänslighet, %	2	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	247	230	258	191	188
Årsavgifter, kr/kvm	817	783	753	708	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	88	92	99
Totala intäkter, kr/kvm	877	845	850	725	717
Nettoomsättning, tkr	23 649	22 569	21 712	20 497	19 826
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 100	1 914	1 851	1 931	2 752
Soliditet, %	50	57	56	53	54

### 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 800 000	0	0	1 800 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 721 341	0	1 542 126	17 263 467
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 521 341</b>	<b>0</b>	<b>1 542 126</b>	<b>19 063 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	27 486 807	1 914 237	-1 542 126	27 858 918
Årets resultat, kr	1 914 237	-1 914 237	2 099 572	2 099 572
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>29 401 044</b>	<b>0</b>	<b>557 446</b>	<b>29 958 490</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>46 922 385</b>	<b>0</b>	<b>2 099 572</b>	<b>49 021 957</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 733 874 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	29 401 044
Årets resultat, kr	2 099 572
Reservation till underhållsfond, kr	-2 276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	733 874
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>29 958 490</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>29 958 490</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 648 858	22 678 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	238 214	350 041
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>23 887 072</b>	<b>23 028 796</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 553 097	-16 210 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 210 248	-944 536
Personalkostnader	Not 6	-599 120	-541 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 348 368	-2 358 429
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-20 710 833</b>	<b>-20 054 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 176 239</b>	<b>2 974 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 042	245 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 237 709	-1 305 655
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 076 667</b>	<b>-1 060 240</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 099 572</b>	<b>1 914 237</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 099 572</b>	<b>1 914 237</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 099 572</b>	<b>1 914 237</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	63 872 596	66 220 963
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	19 909 917	4 239 771
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 782 513</b>	<b>70 460 734</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		138 642	138 642
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 642</b>	<b>138 642</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>83 921 155</b>	<b>70 599 376</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 901	831
Aktuell skattefordran		0	18 674
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 970 304	4 254 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 939 188	2 003 643
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>7 950 392</b>	<b>6 278 065</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	5 632 000	5 632 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>5 632 000</b>	<b>5 632 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		69 480	64 702
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>69 480</b>	<b>64 702</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>13 651 872</b>	<b>11 974 767</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>97 573 026</b>	<b>82 574 143</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	17 263 467	15 721 341
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>19 063 467</b>	<b>17 521 341</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		27 858 918	27 486 807
Årets resultat		2 099 572	1 914 237
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>29 958 490</b>	<b>29 401 044</b>

### Summa Eget kapital

**49 021 956 46 922 384**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 823 173	15 947 487
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>26 823 173</b>	<b>15 947 487</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 346 707	15 164 395
Leverantörsskulder		1 901 498	994 871
Skatteskulder		77 273	56 297
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	375 278	408 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 027 140	3 080 657
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>21 727 897</b>	<b>19 704 271</b>

### Summa Skulder

**48 551 070 35 651 758**

### Summa Eget kapital och skulder

**97 573 026 82 574 142**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 176 239	2 974 477
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 348 368	2 358 429
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 348 368</b>	<b>2 358 429</b>
Erhållen ränta	188 560	245 622
Erlagd ränta	-1 254 313	-1 360 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 458 854</b>	<b>4 217 685</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 500 034	-440 954
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	857 918	328 145
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>2 357 952</b>	<b>-112 808</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 816 806</b>	<b>4 104 876</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 670 147	-4 020 613
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 670 147</b>	<b>-4 020 613</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	12 057 998	-322 792
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12 057 998</b>	<b>-322 792</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 204 657</b>	<b>-238 529</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 054 833</b>	<b>8 293 362</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 259 490</b>	<b>8 054 833</b>

## 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	21 537 353 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	21 299 088	20 275 290
	El, momsreg	958 753	1 094 476
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 211 020	1 171 723
	El garage och p-platser moms	15 663	3 364
	Hyror förråd	57 072	56 828
	Övriga intäkter	137 447	106 751
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>23 679 044</b>	<b>22 708 432</b>
	<i>Outhyrda hyresobjekt</i>		
	Avgiftsbortfall	-25 036	-23 832
	Hysesbortfall	-5 150	-5 845
	<i>Summa Outhyrda hyresobjekt</i>	<b>-30 186</b>	<b>-29 677</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>23 648 858</b>	<b>22 678 755</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 535	0
	Övriga sekundära intäkter	227 679	350 041
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>238 214</b>	<b>350 041</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 595 174	-3 511 568
	Snö och halk-bekämpning	-143 526	-154 608
	Reparationer	-1 083 671	-1 077 373
	Planerat underhåll	-733 874	-1 428 122
	Försäkringsskador	-193 830	-10 708
	El	-2 452 051	-2 514 041
	Uppvärmning	-2 529 807	-2 342 674
	Vatten	-1 736 935	-1 419 307
	Sophämtning	-737 276	-531 051
	Fastighetsförsäkring	-501 431	-486 812
	Kabel-TV och bredband	-687 202	-636 048
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-696 540	-656 890
	Tomträttsavgäld	-1 362 300	-1 362 300
	Övriga driftkostnader	-99 480	-78 747
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-16 553 097</b>	<b>-16 210 248</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-40 842	-40 366
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 680	-27 409
	Administrationskostnader	-566 331	-372 253
	Extern revision	-36 000	-33 275
	Konsultkostnader	-89 967	-17 969
	Medlemsavgifter	-160 190	-160 190
	Föreningsverksamhet	-157 302	-154 889
	Övriga förvaltningskostnader	-144 936	-138 185
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 210 248</b>	<b>-944 536</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-301 987	-282 749
	Revisionsarvode	-31 360	-30 480
	Övriga arvoden	-153 783	-129 348
	Sociala avgifter	-111 990	-98 529
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-599 120</b>	<b>-541 106</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 663 110	111 753 110
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	969 011	969 011
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-90 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 632 121</b>	<b>112 632 121</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 411 158	-44 052 728
	Årets avskrivningar	-2 348 368	-2 358 429
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 759 525</b>	<b>-46 411 158</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 872 596</b>	<b>66 220 963</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	251 000 000	223 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 280 000	2 934 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>322 280 000</b>	<b>299 934 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 621 500	57 621 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>57 621 500</b>	<b>57 621 500</b>
Not 8	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 239 771	129 157
	Årets investeringar	15 670 147	4 110 613
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 909 917</b>	<b>4 239 771</b>
Not 9	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 890 011	2 690 131
	Övriga fordringar	80 293	1 564 785
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>5 970 304</b>	<b>4 254 917</b>

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	504 069	501 431		
	Upplupen intäkt el	384 890	441 138		
	Upplupna ränteintäkter	4 219	31 738		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 046 010	1 029 336		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 939 188</b>	<b>2 003 643</b>		
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Fast ränteplacering HSB Malmö	5 300 000	5 300 000		
	Egen BR, kortfristigt bruk	332 000	332 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>5 632 000</b>	<b>5 632 000</b>		
Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Fond för yttre underhåll</i>				
	Fond för yttre underhåll	17 263 467	15 721 341		
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	<b>17 263 467</b>	<b>15 721 341</b>		
Not 13	Övriga 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>
	Swedbank Hypotek AB	2,66%	2028-06-07	14 847 393	149 220
	Swedbank Hypotek AB	4,11%	2026-04-24	15 947 487	166 992
	Swedbank Hypotek AB	2,56%	2027-06-09	12 375 000	250 000
				<b>43 169 880</b>	<b>566 212</b>
	Långfristig del			26 823 173	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			399 220	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 947 487	
	Kortfristig del			16 346 707	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			566 212	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 264 848	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,17%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	-1 612	1 280
	Momsskuld	9 484	53 606
	Källskatt	130 304	113 522
	Inre fond	237 102	239 644
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>375 278</b>	<b>408 051</b>
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 025 200	1 999 847
	Upplupna räntekostnader	120 633	137 238
	Övriga upplupna kostnader	881 307	943 572
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 027 140</b>	<b>3 080 657</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-20

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.

Niclas Ellberg  
Ordförande

Tommy Persson

Marie Åstadsson

Susanne Ekqvist

Tomas Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thaha Osman  
Borevision AB  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Bo Arne Lundahl

Henrik Åkesson

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570562426

## Dokument

<p><b>Årsredovisning 21-2216</b> Huvuddokument 15 sidor Startades 2026-02-20 15:14:19 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-02-26 11:19:33 CET (+0100)</p>	<p><b>förstasida</b> Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>
<p><b>ordlista</b> Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>	

## Initierare

HSB E-tjänst (HE)  
aut.brf\_etjanster@hsb.se

## Signerare

**Niclas Ellberg (NE)**  
Identifierad med svenskt BankID som "NICLAS ELLBERG"  
Personnummer 197707134131



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NICLAS ELLBERG"  
Signerade 2026-02-23 10:34:51 CET (+0100)

**Tommy Persson (TP)**  
Identifierad med svenskt BankID som "TOMMY PERSSON"  
Personnummer 195107134412



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMMY PERSSON"  
Signerade 2026-02-21 13:41:13 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570562426

## Tomas Engström (TE)

Identifierad med svenskt BankID som "TOMAS ENGSTRÖM"

Personnummer 196108073955



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ENGSTRÖM"

Signerade 2026-02-21 13:41:10 CET (+0100)

## Susanne Ekqvist (SE)

Identifierad med svenskt BankID som "Susanne Ekqvist"

Personnummer 196504172484



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susanne Ekqvist"

Signerade 2026-02-20 18:13:17 CET (+0100)

## Marie Åstradsson (MÅ)

Identifierad med svenskt BankID som "Marie Ann-Charlotte Åstradsson"

Personnummer 196712163564



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Ann-Charlotte Åstradsson"

Signerade 2026-02-21 11:03:54 CET (+0100)

## Bo Arne Lundahl (BAL)

Identifierad med svenskt BankID som "Bo Arne Lundahl"

Personnummer 195003293916



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Arne Lundahl"

Signerade 2026-02-25 14:12:51 CET (+0100)

## Nils Henrik Sven Åkesson (NHSÅ)

Identifierad med svenskt BankID som "NILS HENRIK SVEN ÅKESSON"

Personnummer 195501056310



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS HENRIK SVEN ÅKESSON"

Signerade 2026-02-23 15:28:10 CET (+0100)

## Thaha Osman (TO)

Identifierad med svenskt BankID som "THAHA OSMAN"

Personnummer 199503020050



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"

Signerade 2026-02-26 11:19:33 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570562426

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lindeborg i Malmö, org.nr. 746001-0759

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lindeborg 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 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 Bostadsrättsförening Lindeborg 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Arne Lundahl  
Av föreningen vald revisor

Henrik Åkesson  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570687793




## Dokument

<b>RB Lindeborg 2025</b> Huvuddokument 2 sidor Startades 2026-02-23 10:35:00 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2026-02-26 11:18:50 CET (+0100)	<b>årsredovisning 21-2216</b> Bilaga 1 15 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
--	--

## Initierare

<b>HSB E-tjänst (HE)</b> aut.brf_etjanster@hsb.se
--

## Signerare

<b>Bo Arne Lundahl (BAL)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Bo Arne Lundahl" Personnummer 195003293916  <hr/> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Arne Lundahl" Signerade 2026-02-25 14:14:17 CET (+0100)	<b>Nils Henrik Sven Åkesson (NHSÅ)</b> Identifierad med svenskt BankID som "NILS HENRIK SVEN ÅKESSON" Personnummer 195501056310  <hr/> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS HENRIK SVEN ÅKESSON" Signerade 2026-02-23 15:20:09 CET (+0100)
<b>Thaha Osman (TO)</b> Identifierad med svenskt BankID som "THAHA OSMAN" Personnummer 199503020050  <hr/> Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN" Signerade 2026-02-26 11:18:50 CET (+0100)	



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570687793

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Valberedningens förslag Arvoden

Valberedningens förslag till arvoden år 2026 följer Inkomstbasbelopp.  
Inkomstbasbelopp för 2026 är 83.400 kr. (Inkomstbasbeloppet 2025 var 80.600 kr)

Styrelsen 3 inkomstbasbelopp att fördela	250.200 kr
Revisorer 0.4 inkomstbasbelopp delas på två personer	33.360 kr
Valberedning 0.4 inkomstbasbelopp delas på fyra personer	33.360 kr
Styrelsesuppleanter 0.015 inkomstbasbelopp per bevistat möte	1.251 kr
Revisorssuppleant 0.015 inkomstbasbelopp per bevistat möte	1.251 kr
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst för uppdrag i föreningen. Den faktiska förlusten mot uppvisande av underlag.	Oförändrat
Milersättning för körning av egen bil utgår enligt statlig norm och bestämmelse, när det finns behov av det.	Oförändrat
Två personer som ansvarar för uthyrning av möbler, nycklar till aktivitetslokaler, samt diverse maskinell utrustning. 0.2 basbelopp att fördela.	16.680 kr
Fritidskommitte. Styrelsen utser ledamöter. Arvode utgår med 0.2 basbelopp till respektive.	16.680 kr

Valberedning: Benthon Tisell (sammankallande)  
Lena Malmkvist  
Felix Kugelberg  
Robert Andersson

## Valberedningens förslag

Ordinarie styrelse ledamöter	Tommy Persson	omval 2 år 2026 - 2028
	Nicklas Ellberg	omval 2 år 2026 - 2028
	Susanne Ekqvist	vald 2 år 2025 - 2027
	Marie Åstradsson	vald 2 år 2025 - 2027

Övriga nominerade: Ingen

Suppleanter:	Ante Persson	omval 1 år
	Ted Andersson	omval 1 år
	Gustav Lundqvist	omval 1 år

Övriga nominerade: Fredrik Håkansson  
Lina Stiller

Revisorer:	Henrik Åkesson	omval 1 år
	Bo-Arne Lundahl	omval 1 år

Suppleant:	Robert Andersson	omval 1 år
------------	------------------	------------

Övriga nominerade: Ingen

Val protokolljusterare: Utses och väljs på stämman

Val av rösträknare: Utses och väljs på stämman

Valberedning har varit: Benthon Tisell (sammankallande)  
Lena Malmqvist  
Felix Kugelberg  
Robert Andersson

