



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Eriksdal i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF ERIKSDAL I MALMÖ

Stämman kommer att äga rum på Sallerupsvägen 26

(Malmö folkdansares lokal)

tisdagen den 2 juni 2026, kl 18:00. Mat och dryck kommer att serveras.

Styrelsen har bokat Carina Ekdahl som stämмоordförande. Föreningens ekonom Lena Hemby och den externa revisorn Thaha Osman kommer också att närvara.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
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. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Motioner
 - A. Utbyte revisor
22. Föreningsstämmans avslutande



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5874 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Katrinelund 12	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1961
Katrinelund 13	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1961
Katrinelund 14	Malmö Kommun	10 år	2031-01-01	1961

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
165	p-platser	0
28	förråd	50
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 764
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	116
1	lokaler (hyresrätt)	343
Totalt 436 objekt		16 273

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 154 st 2 rok, 80 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristoffer Aronsen	Ordförande	2024-07-03	2025-07-14
Oskar Jerzy Bjorkbom	Ordförande	2025-07-14	
Anders Ljungdahl	Ledamot	2025-02-26	
Klaus Holm	Ledamot	2024-07-10	
Andreas Evaldsson	Ledamot	2022-06-23	2025-07-14
Öznur Zenbilci	Ledamot	2025-07-03	
Stephanie Evelyn Johansen	Ledamot	2025-07-03	2026-01-01
Olivia Nilsson	Ledamot	2025-07-03	
Zaid Hamza	Ledamot	2024-07-10	2025-01-29
Greta Qerkini	Suppleant	2025-07-03	
Uran Qerkini	Suppleant	2024-07-10	2025-07-03
Galdim Krasniqi	Suppleant	2025-07-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Klaus Holm

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Klaus Holm, Öznur Zenbilci, Olivia Nilsson och Oskar Jerzy Bjorkbom.

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

Valberedning har varit: Tryggve Wallin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-06.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid Föreningsstämman 2025-06-10 röstades Olivia Nilsson, Öznur Zenbilci, Oskar Bjorkbom, Klaus Holm och Stephanie Johansson in som ordinarie styrelseledamöter. Greta Qerkini och Galdim Krasniqi valdes som suppleant.

Ekonomi

Efter vårt årliga budgetmöte med HSBs ekonom valde vi att höja årsavgiften med 4 % f.r.o.m 01-04-2026. Beslutet att höja avgifterna är baserat på en 5-årig budgetprognos som i sin tur utgår från föreningens underhållsplan.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 414 552 kr. Under året har föreningen amorterat 81072 kr löpande

men också betalt av ett lån på 4 000 000 kr.

Väsentliga avtal

Under 2025 har styrelsen tecknat följande avtal:

- Städavtal med American Städ AB för städning av trappuppgångar och gemensamma utrymmen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har en stabil ekonomi och vårt mål är att detta ska fortgå. Riksbanken har under året sänkt styrräntan, men det har en marginell påverkan på föreningens ekonomi under det kommande året, då den största delen av föreningens lån är bundna fram tills år 2026. Räntekostnaderna för dessa lån kommer att stiga när de måste förhandlas om, då de tecknades när styrräntan fortfarande låg under 0%.

Tidigare utförda större åtgärder i föreningen

Årtal	Åtgärd
2009	Putsning och målning av fasadsocklar. Utbyte av kall- och varmvattenstammar, radiatorer samt värmecentraler.
2010	Bättring och målning av källarna samt tvättstugor.
2011	Ny belysning på vindarna. Besiktning och renovering av lekplats.
2012	Ombyggnation av avfallshantering samt utökning av parkeringsplatser. Fasadrenovering. Installation av överspänningsskydd.
2013	Målning av balkongväggar. Stamspolning avlopp.
2014	Fönsterrenovering. Tvättat stenplattor och fyllt i med stenmjöl. OVK-Besiktning.
2015	Takrenovering Eriksdalsgatan 3. Nya stuprör Eriksdalsgatan 3. Förbättring av slänt mot Sallerupsvägen. Renoverat trappor mot Sallerupsvägen. Utbyte av torkskåpen i samtliga tvättstugor. Renovering av lokalen på Östra Farmvägen. Stor service på ventilationsaggregaten. Utbyte av trapphusbelysning. Bättringsmålning i trapphusen.
2016	Underhåll av dörröppnare. Underhåll av utebelysning.
2017	Renovering och sanering av tre lokaler/Förråd.
2018	Inga större åtgärder genomfördes.
2019	Takrenovering fastigheterna 5 och 7.
2020	Radonmätning. Nya källardörrar. Nya porttelefoner och nytt taggsystem. IMD-el, gemensamt elabonemang. Gemensamt bredband från Bahnhof.
2021	Relining av avloppsstammar i samtliga fastigheter.
2022	Renovering av Hissarna i samtliga fastigheter. Byte ventilationsaggregat i trapphusen.
2023	Källarmåling och sockel samt byte av belysning. Renovering av klimatskal (Östra Farmvägen 4).
2025	Byggnation av cykelskjul utanför samtliga hus

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Inga väsentliga åtgärder har gjorts under år 2025, uppdaterad lista för år 2026 kommer att presenteras under årsmötet.

Kommande större underhåll

Enligt underhållsplanen kommer föreningen under de kommande 5 åren utföra nedanstående större åtgärder.

Underhållsplanen revideras dock kontinuerligt och åtgärder som inte anses behövas kommer att senareläggas. Sedan förra årets årsredovisning har styrelsen valt att senarelägga många åtgärder som fanns för de kommande fem åren i underhållsplanen, då de inte är nödvändiga än.

Årtal	Åtgärd
2025	Ersättning av cykelskjulen kommer att slutföras under första halvåret 2025. Fortsatt byte av utrustning i tvättstugor.
2026	Fortsatt byte av utrustning i tvättstugor.
2027	Inga större underhåll planerade.
2030	Omfogning av fasader.
2030	Injustering av värmesystemen i husen.
2030	Byte av fönster
2031	Underhåll av värmestammar/värmeledningar
2031	Underhåll av elcentral

Styrelsens slutord

Det är medlemmar som utgör föreningen, inte styrelsen. Styrelsen är vald av medlemmarna för att förvalta medlemmarnas gemensamma ägande enligt stadgarna och efter bästa förmåga. Vi i styrelsen fortsätter att jobba för att medlemmar ska känna att de kan påverka sin förening genom att vara tillgängliga i den mån som det är möjligt med tanke på att vi alla har krävande heltidsjobb, familj och andra fritidsåtaganden. Styrelsearbetet är en oerhört ansvarsfull fritidsverksamhet men även väldigt roligt och lärorikt.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 277 och vid räkenskapsårets slut 286 medlemmar.

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	207	161	150	160	197
Skuldsättning, kr/kvm	1 813	2 061	2 061	2 061	2 061
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 852	2 105	2 105	2 105	2 105
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	256	241	236	198	199
Årsavgifter, kr/kvm	827	803	756	709	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	89	93	89
Totala intäkter, kr/kvm	853	842	828	746	779
Nettoomsättning, tkr	13 839	13 512	12 737	11 948	11 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 259	-844	-1 371	-1 680	2 638
Soliditet, %	46	42	43	44	46

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	846 100	0	0	846 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 011 702	0	778 902	8 790 604
S:a bundet eget kapital, kr	8 857 802	0	778 902	9 636 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 282 787	-843 727	-778 902	16 660 159
Årets resultat, kr	-843 727	843 727	1 258 702	1 258 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 439 060	0	479 800	17 918 861
S:a eget kapital, kr	26 296 862	0	1 258 702	27 555 565

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 835 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 098 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	17 439 061
Årets resultat, kr	1 258 702
Reservation till underhållsfond, kr	-835 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 098
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 918 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 918 861
------------------------------------	-------------------

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	13 838 907	13 579 627
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	85 635
Summa Rörelseintäkter		13 838 907	13 665 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 267 647	-11 032 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-450 282	-387 643
Arvode	Not 6	-385 663	-345 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 045 591	-2 161 802
Summa Rörelsekostnader		-12 149 183	-13 927 170
Rörelseresultat		1 689 724	-261 908
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 516	8 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 538	-590 578
Summa Finansiella poster		-431 023	-581 819
Resultat efter finansiella poster		1 258 702	-843 727
Resultat före skatt		1 258 702	-843 727
Årets resultat		1 258 702	-843 727

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	53 366 790	53 140 389
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	604 745
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		53 366 790	53 745 134

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 9	1 538	991
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 538	991

Summa Anläggningstillgångar		53 368 328	53 746 125
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		68 866	10 451
Aktuell skattefordran		0	5 328
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 618 414	7 715 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 240 378	1 333 820
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 927 658	9 065 088

Summa Omsättningstillgångar		6 927 658	9 065 088
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		60 295 986	62 811 214
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	846 100	846 100
Fond för yttre underhåll	8 790 604	8 011 702
Summa Bundet eget kapital	9 636 704	8 857 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 660 159	18 282 787
Årets resultat	1 258 702	-843 727
Summa Fritt eget kapital	17 918 860	17 439 061

Summa Eget kapital	27 555 564	26 296 862
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 333 480	25 381 360
Summa Långfristiga skulder		12 333 480	25 381 360

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 081 072	8 053 460
Leverantörsskulder		1 215 441	1 095 318
Skatteskulder		45 932	34 539
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	71 663	57 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 992 834	1 892 525
Summa Kortfristiga skulder		20 406 942	11 132 991

Summa Skulder		32 740 422	36 514 351
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		60 295 986	62 811 214
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 689 724	-261 908
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 045 591	2 161 802
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 045 591	2 161 802
Erhållen ränta	5 516	8 759
Erlagd ränta	-439 879	-590 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 300 952	1 318 075
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	55 078	396 502
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	249 680	129 606
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	304 757	526 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 605 709	1 844 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 667 247	-565 069
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-547	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 667 794	-565 069
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 020 268	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 020 268	0
Årets kassaflöde	-2 082 352	1 279 114
Likvida medel vid årets början	7 689 726	6 410 612
Likvida medel vid årets slut	5 607 374	7 689 726

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 497 280	11 901 960
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	561 885	782 245
	Årsavgifter lokaler	67 656	64 440
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	6 012	3 375
	Hyror lokaler	12 927	152 832
	Hyror garage och parkeringsplatser	631 632	600 972
	Hyror övrigt	49 306	49 338
	Övriga intäkter	92 982	80 776
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 919 680	13 635 938
	Hyresbortfall	-80 773	-56 311
	<i>Summa</i>	-80 773	-56 311
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 838 907	13 579 627

I årsavgifter ingår el IMD och kabel TV/bredband. 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	43 158
	Övriga intäkter	0	42 477
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	85 635

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 000 501	-2 233 491
	Snö och halk-bekämpning	-34 125	-50 687
	Reparationer	-434 967	-791 773
	Planerat underhåll	-56 098	-1 234 787
	Försäkringsskador	-108 884	-80 915
	El	-1 017 303	-1 038 892
	Uppvärmning	-2 133 751	-1 996 319
	Vatten	-1 009 966	-879 783
	Sophämtning	-245 788	-277 212
	Fastighetsförsäkring	-167 385	-162 559
	Kabel-TV och bredband	-241 921	-232 455
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-430 250	-409 140
	Tomträtsavgäld	-1 289 860	-1 289 860
	Övriga driftkostnader	-96 851	-354 508
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 267 647	-11 032 381

Nuvarande tomträtsavgäld gäller t om 2030-12-31.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 152	-16 098
	Administrationskostnader	-193 133	-140 720
	Extern revision	-44 875	-33 875
	Medlemsavgifter	-100 845	-100 845
	Föreningsverksamhet	-15 740	-4 805
	Övriga förvaltningskostnader	-51 537	-91 301
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-450 282	-387 643

Not 6	Arvode	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvode</i>		
	Arvode styrelse	-232 100	-214 800
	Revisionsarvode	-43 538	-27 450
	Övriga arvoden	-17 821	-20 841
	Sociala avgifter	-92 205	-82 254
	<i>Summa Arvode</i>	-385 663	-345 344

Not 7	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 879 022	82 879 022
	Årets investeringar (cykelförråd)	2 271 992	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	85 151 014	82 879 022
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 738 633	-27 576 831
	Årets avskrivningar	-2 045 591	-2 161 802
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 784 223	-29 738 633
	<i>Byggnader</i>	53 366 790	53 140 389
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	169 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	990 000	1 053 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	659 000	741 000
	<i>Summa</i>	236 649 000	211 794 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	34 844 000	34 844 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 844 000	34 844 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	604 745	39 676
	Årets investeringar	1 667 247	565 069
	Omklassificering till byggnad	-2 271 992	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	604 745

Pågående investering avser cykelförråd. Projektet är färdigställt och omfört till anläggning (se not 7, byggnad).

Not 9	Andelar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andelar</i>		
	HSB Malmö	500	500
	Fonus	1 038	491
	<i>Summa Andelar</i>	1 538	991

Andel i Fonus har ökat med 547 kr som avser ränta som förts över till andel i Fonus.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 607 374	7 689 726
	Skattekonto och momsfordran	11 040	25 763
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 618 414	7 715 489

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald tomträttsavgäld	644 930	644 930
	Förutbetald försäkring	167 824	167 385
	Upplupen intäkt EI IMD	218 000	291 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 624	230 505
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 240 378	1 333 820

Not 12 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	1,23%	2027-11-25	8 381 360	0
Handelsbanken	0,79%	2026-06-01	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,03%	2028-09-20	4 033 192	81 072
Stadshypotek AB	0,93%	2026-09-30	7 000 000	0
			29 414 552	81 072

Långfristig del	12 333 480
Nästa års amortering av långfristig skuld	81 072
Lån som ska konverteras inom ett år	17 000 000
Kortfristig del	17 081 072
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	81 072
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	324 288
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,26%
Finns swap-avtal	Nej

Om fem år beräknas skulden uppgå till 29 009 192 kr, beräknat utifrån den löpande amorteringen enligt nuvarande villkor.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	21 360	21 360
Momsskuld	0	25 900
Källskatt och sociala avgifter	40 414	0
Inre fond	9 889	9 889
<i>Summa Övriga skulder</i>	71 663	57 149

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 208 596	1 182 513
Upplupna kostnader el/värme/vatten	550 489	442 205
Upplupna räntekostnader	14 085	17 426
Övriga upplupna kostnader	193 196	250 381
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 966 366	1 892 525

Årsredovisningen är avlämnad 2026-05-02

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.

Oskar Jerzy Bjorkbom Olivia Nilsson
Ordförande

Öznur Zenbilic Klaus Holm Anders Ljungdahl

Min revisionsberättelse har avlämnats

Thaha Osman
Revisor
BoRevision AB

Min revisionsberättelse har avlämnats
Den avviker från standard

Tryggve Wallin
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577162472

Dokument

2154 ÅR 20251231 för signering
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-05-04 16:25:03 CEST (+0200) av Lena Hemby (LH)
Färdigställt 2026-05-06 14:28:50 CEST (+0200)

Initierare

Lena Hemby (LH)
HSB Göteborg & HSB Malmö
lena.hemby@hsb.se

Signerare

Oscar Bjorkbom (OB)
2154
oskar.bjorkbom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSKAR JERZY BJORKBOM"
Signerade 2026-05-06 03:07:20 CEST (+0200)

Olivia Nilsson (ON)
2154
nilssonolivia@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Olivia Ellen Theresia Nilsson"
Signerade 2026-05-05 10:36:10 CEST (+0200)

Öznur zenbilic (Öz)
2154
oznuyanik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ÖZNUR ZENBILICI"
Signerade 2026-05-05 23:30:38 CEST (+0200)

Anders Ljungdahl (AL)
2154
ljungdahl59@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Anders Ljungdahl"
Signerade 2026-05-04 17:19:49 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577162472

Klaus Holm (KH)
2154
sommar73@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Klaus Ulrik Veyhe Holm"
Signerade 2026-05-04 16:41:11 CEST (+0200)

Tryggve Wallin (TW)
2154
tryggve37@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tryggve Wallin"
Signerade 2026-05-06 08:14:21 CEST (+0200)

Thaha osman (To)
2154
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2026-05-06 14:28:50 CEST (+0200)

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 Eriksdal i Malmö, org.nr. 746000-5874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eriksdal i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verification

Document ID 09222115557577377789

Document

Utan internrevisor RB Eriksdal 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-06 13:59:26 CEST (+0200) by Lena

Hemby (LH)

Finalised on 2026-05-06 14:28:05 CEST (+0200)

Initiator

Lena Hemby (LH)

HSB Göteborg & HSB Malmö

lena.hemby@hsb.se

Signatories

Thaha Osman (TO)

BoRevision för 2154

thaha.osman@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "THAHA OSMAN"

Signed 2026-05-06 14:28:05 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE 2025 BRF ERIKSDAL Org.nr 746000-5874

Styrelsen har enligt revisorns mening orsakat delägarna **onödiga kostnader i miljonkronorsklassen**. Nedan följer ett urval av till styrelsen lämnade revisorsanmärkningar:

1. Styrelsen vägrar att svara på revisorns frågor trots att det är ett uppenbart **lagbrott** och i strid med bl a Föreningslagen. Enligt 8 kap. 7 § Föreningslagen gäller följande: *"Föreningen ska ge revisorn tillfälle att genomföra granskningen i den omfattning som revisorn anser är nödvändig. Föreningen ska lämna de upplysningar och den hjälp som revisorn begär."*

Styrelsen har upprepade gånger sagt att de hellre än att följa lagen och svara på revisorns frågor **vill att revisorn tar upp anmärkningarna i revisionsberättelsen**.

2. Styrelsen har orsakat föreningen stora ekonomiska förluster kopplade till **lokalen på Östra Farmvägen**, där styrelsen enligt protokollen inte brytt sig om att ens försöka hyra ut lokalen, trots att uthyrningsprocessen uppenbart skulle kunnat startas upp redan i januari 2025.

Föreningen har därmed tappat inkomster på **600 000 kr eller mer**, samtidigt som utgifterna för lokalen efter konkursen varit omfattande, **över 300 000 kr**; städning/tömning (56 250 kr), vattenskada/103 275 kr till OCAB (utan att nyttja försäkring?), besiktningar, obefogad rådgivning från HSB (**61 343 kr** eller mer), fjärrvärme (**57 970 kr** eller mer; har styrelsen hållit temperaturen så hög i den tomma lokalen?), lås/cylinderbyte (10 474 kr), el, etc.

Ingen upphandling av åtgärd för vattenskada i lokalen. Ingen oberoende besiktning har gjorts av utförd åtgärd. Ocab anlätades för att besiktiga sig själva.

Bristfällig upphandling för tömning av lokalen (där de flesta dokument saknas för detta). **Jävsituation** mellan ordföranden och anlitat företag Lux Speed Bygg AB, enligt protokoll.

3. Oproportionerlig höga juridiska kostnader (**61 334 kr**) i ärendet mot **Kakelidéa** för att försöka driva in 14 048 kr, trots att utsikterna att få ens något alls betalt från konkursboet (med en brist på drygt 8 miljoner kr) var obefintliga i princip redan från start, vilket styrelsen tidigt tydligt informerades om - senast 250326 - t o m enligt de bristfälliga styrelseprotokollen.

Styrelsen vägrar att låta revisorn ta del av dokument hörandes till detta ärende, trots att styrelsen därmed bryter mot lagen (vilket styrelsen informerats om).

4. Styrelsen har återkommande beställt **ej budgeterade arbeten** (ej ingående i UH-plan). T ex **avgasare (drygt 165 000 kr)** och **ej sakligt motiverad skurning av trappor**.

Detta kan i sig leda till höjda månadsavgifter för dig, försämrad likviditet och ökad belåning.

Styrelsen uttrycker dessutom att de vill dra igång **en rad andra ej budgeterade projekt** som är högst tvivelaktiga (istället för att prioritera det som är viktigast för föreningen, inte minst vad som nämns i anmärkningarna till styrelsen). En styrelse som inte har någon framförhållning och inte bryr sig om att hålla sig till budgeten utgör en **mycket stor risk för föreningen**.

5. **Underhållsplanen** för föreningen är uppenbart bristfällig och gravt felaktig på många sätt. Det kan få mycket allvarliga konsekvenser för föreningen (utöver ökade avgifter för dig).
6. **Styrelseprotokollen** är ytterst bristfälliga och intetsägande. Sakliga beslutsunderlag finns oftast inte. Mängder av beslut baseras enbart, eller nästan enbart, på ett fåtal anonyma medlemmars (utanför styrelsen) personliga åsikter. Det riskerar att få svåra konsekvenser för nästa styrelse.

Det är tyvärr svårt att se styrelsens extremt bristfälliga protokoll som annat än försök att dölja oegentligheter – vilket Borevision uttryckt farhågor om.

Särskilt eftersom styrelsen vägrar svara på revisorns kritiskt viktiga frågor om protokollen.

7. **Dokumenthanteringen** är kaotisk, där revisorn hela tiden måste efterlysa dokument och där styrelsen i många fall vägrar att tillhandahålla begärda dokument. Otvetydiga lagbrott.

Röran bland föreningsdokumenten har t o m förvärrats efter åtskilliga anmärkningar om detta i PM från revisorerna samt i föregående revisionsberättelse.

Att protokoll, förvaltningsrapporter, etc så sällan läggs upp försvårar revisionen avsevärt.

8. Upphandlingar och leverantörsväl utan underlag, anbud, motiveringar - ej transparens

- Avtal med **Freddes Underhållsservice** till en kostnad på 380 000 kr/år (felaktigt protokollfört av styrelsen), jämfört med tidigare avtal med CIMA på 243 750 kr/år, är **136 250 kr dyrare** per år. Detta utan synbar skillnad i arbetsuppgifter enligt avtalen (inte ens i bortforsling av avfall). Styrelsen hävdar att upphandling gjorts, men endast med en ytterligare leverantör; HSB. Styrelsen vägrar att låta revisorn ta del av HSB:s anbud, trots att styrelsen då bryter mot lagen.

Freddes har debiterat föreningen **167 703 kr i extrakostnader** bara under perioden 260312-260325. Nästan helt ospecificerat. 147 timmars arbete för att plantera 60 penséer någonstans (ett-, eller tvååriga, kostar oss 100K-150K/år?). En kostnad som det ej ens budgeterats för.

- "Avtal" med **American Städ** är **36 984 kr dyrare** per år än avtalet med föregående leverantör Ultraclean. Ingen skillnad i arbetsuppgifter. American Städ är ett en- eller tvåmansföretag.

Det finns **inte ens ett avtal** med American Städ. Ingen upphandling har gjorts överhuvudtaget, styrelsen har bara utsett American Städ. Trots **jävsituation** enligt protokoll.

Förfrågningsunderlag finns ej, och den offert styrelsen hänvisar till som "avtal" innehåller väldigt lite-ingen av vad ett normalt avtal (eller ens förfrågningsunderlag) ska innehålla.

- Styrelsen avser lägga runt **70 000 kr** av våra pengar under 2026 på att låta **American Städ** (utan upphandling) skura golv (dessutom återkommande), trots att det inte går att se någon skillnad jämfört med den ordinarie våttorkning vi betalar för.
- "Uppdragsavtal" med **Borevision** är allvarligt bristfälligt. Fakturorna från Borevision är ospecificerade, oreviderbara och uppfyller inte bokföringslagens krav på verifikationer. Stor risk för felaktiga eller otillåtna debiteringar. Styrelsen vill inte säkerställa kontroll eller transparens.

Borevision frångår gängse rutiner när de inte har någon skriftlig dialog avseende anmärkningar, endast muntlig. Därmed kan varje part säga vad som helst och inget blir spårbart/kontrollerbart.

9. Styrelsen saknar en korrekt **förteckning över avtal** per leverantör. Att styrelsen efter revisorns upprepade anmärkningar nu säger att de jobbar på detta, saknar relevans. Styrelsens starkt bristande kontroll på avtal har bl a lett till **dubbelfakturerings för städning**, ca **17 000 kr**.

10. Stora brister i hanteringen av **förråd och lokaler**.

Styrelsen har t o m protokollfört styrelsens bristande hantering. Ett okänt antal lokaler i föreningen står tomma istället för att hyras ut och därmed **bidra till föreningens ekonomi**.

11. **Obefogade fakturor från Alltime har fortsatt attesterats och betalats**. Trots återkommande skarpa anmärkningar i PM och i föregående revisionsberättelse har styrelsen låtit inkorrekt fakturerings från Alltime fortgå. För uppsättning av tvättlistor (**5 625 kr**, 10 månader) trots att det ingår i avtal och spolning i tvättstugor (**71 050 kr**, 10 månader), trots att det inte existerar någon begäran från föreningen om att göra detta.

12. Styrelsen har privat köpt två kraftfulla **laptops (19 287 kr + 825 kr)** där föreningen betalat för ordförandens personliga **kostnader för indrivning** av 15 996 kr, med oredovisade kostnader på **2 521-4 116 kr**. Styrelsen vägrar svara på vad dessa felaktigt bokförda pengar avser.

Fakturan för två laptops (med ospecificerad konfiguration) som föreningen betalat för **saknas i redovisningssystemet** och bland föreningsdokumenten. Serienummer för datorerna saknas.

Sedan tillkommer **2 235 kr/år** för MS Office Business, istället för att nyttja föreningens tidigare licenser för Office. Motivering saknas dessutom till varför Business-versionen valts.

13. **Föreningen har betalat för kostnader som tillhör bostadsrättshavare**. Styrelsen har därmed brutit mot stadgarna. Att styrelsen i efterskott noterat sina fel och brister och bitt HSB att försöka rätta upp detta är bra, men styrelsen har fortfarande gjort fel (och resultat är oredovisat).

14. Allvarliga brister i hanteringen och dokumentationen av en **borttappad nyckelknippa till föreningens utrymmen**. Efter drygt 1 år har inget konkret resultat redovisats.

Styrelsen vägrar att svara på frågor om detta och att redovisa status på detta ärende.

Att döma av vad styrelsen säger har föreningens nycklar fortfarande inte strukturerats upp.

15. Protokoll uppger aldrig att **försäkring utnyttjats** för att täcka delar av skadekostnader.

16. Det **obligatoriska protokollet för konstituerande styrelsemöte saknas helt!!!** Stadge-/lagbrott.
17. Styrelsen **vägrar att låta revisorn ta del av dokument avseende påstådda krav på att utöka antalet sopkausuner** (som ej ens budgeterats för). Trots att styrelsen därmed bryter mot lagen. Det finns inte ett spår av tillhörande dokument i detta av styrelsen vagt protokollförda ärende. Varför vill styrelsen blockera revisorernas insyn och att detta ärende inte ska revideras?
18. **Ej berättigad faktura från Sydbab** (85 000 kr för åtgärd av lekplatser, överpris/ej upphandlat) har inte hanterats överhuvudtaget, trots anmärkningar i PM och revisionsberättelse.
19. **Bristande fakturakontroll**, t ex avseende CIBES KALEA/Hiss i Skåne, Anticimex, Bengtssons tvättmaskinservice.
20. **Faktura från ISAB**: filmning av badrum 250814 vet styrelsen ej anledning till (**3 500 kr**).
21. I princip samtliga anmärkningar i **2025 års revisionsberättelse** står kvar eller har förvärrats.
22. En styrelse har normalt ett möte i månaden, utom vid större projekt (vilket inte funnits sedan början av 2025). Sittande styrelse har av outgrundlig anledning två möten per månad. Ett protokollfört (dock undermåliga protokoll) och ett möte helt utan protokoll/dokumentation. Vem som bjuds in till det ej protokollförda mötet och vem som dyker upp är okänt. Det är min förhoppning att styrelsen efter årsstämman återgår till normala rutiner med 10 möten per år och inte försvårar revisionen.

Jag har kokat ner drygt 40 PM till styrelsen, där styrelsen beretts möjlighet att bemöta allt (men där de flesta frågor lämnades obesvarade), till ovanstående 22 punkter med anmärkningar.

Hänsyn har tagits till att det är en färsk styrelse utan erfarenhet av styrelsearbete, som har mycket att lära. Styrelsens intresse för samverkan med revisor har emellertid varit svalt.

I de undermåliga, felaktigt numrerade och daterade protokollen kan man se att styrelsen bortsett från högprioriterade ärenden till förmån för lågprioriterade ärenden och icke-styrelseärenden. Bl a har mycket tid (+ pengar) gått till att behandla ärende från 2022-2023. Att styrelsen - enligt protokoll - avser skänka pengar till medlem kan tolkas som ett sätt att köpa stöd och röster.

De omfattande bristerna har lett till många anmärkningar där inte allt kan tas upp i detalj i en revisionsberättelse, men här följer ett exempel på revisorns noteringar för punkt 8 i punktlistan:

STÄDAVTAL - Allvarliga brister och fel vid anbud för städtjänster

Ingen upphandling har gjorts (görs normalt med minst 3 företag, för att få bästa pris/kvalitet).

Styrelsen har bytt städleverantör från Ultraclean till American Städ utan att redovisa:

- sakligt behov (behovsanalys),
- saklig motivering eller styrelsebeslut med dokumenterat underlag,
- offertjämförelse.

Styrelsen **saknar förfrågningsunderlag**, trots att det alltid ska finnas inför anbud.

Motivering saknas till varför styrelsen bytte ut Ultraclean till ett dyrare alternativ

Inga argument har givits i styrelsens dokumentation till varför styrelsen utsåg American Städ.

Det finns inget sakligt stöd dokumenterat till varför styrelsen bytte städleverantör; varken vilka avtalsvillkor Ultraclean ev. inte följt eller vad som skulle vara bättre med American Städ.

Inget i styrelsens dokumentation indikerar att styrelsen själv observerat några brister i städningen.

Det verkar som styrelsen enbart agerat på hörsägen från någon medlem istället för egen kontroll.

Om det funnits något i städavtalet som Ultraclean inte följt så har styrelsen inte dokumenterat detta, och i sådant fall heller inte gett Ultraclean en möjlighet att göra rätt.

Jäv

Bristerna i hanteringen och att ingen upphandling gjorts blir särskilt allvarligt genom att protokollen uppger en **jävssituation** för en styrelseledamot (precis som vid styrelsens anlitande av Lux Speed Bygg AB). Ingen röstning har skett enligt protokoll. Vid jäv är dokumentationen särskilt viktig.

Denna styrelseledamot är den **enda** från föreningen **som undertecknat** påstått "avtal" med rubriken "Offert; HSB brf Eriksdal 2025.11.21" (dokumentnamn "Offert mall American – regelbundet arbete").

Kostnadsökning för städning med ca 37 000 kr/år utan motivering

Det nya städavtalet är som allra minst ca **37 000 kr dyrare per år** än det tidigare, utan att någon förbättrad tjänst eller annan motivering presenterats. Arbetsuppgifterna är desamma.

Detta strider mot god upphandlingssed och medför uppenbar risk för än mer onödiga kostnader.

Avtal/avtalsbekräftelse med American Städ saknas - Offert starkt bristfällig och luddig

Något avtal med American Städ finns inte. Det dokument – med titeln ”Offert” – som **en** ledamot signerat (mottagningsbekräftelse?) med American Städ/Mestan Guven är synnerligen undermåligt. Det mesta som normalt ingår i ett avtal saknas i offerten. T ex avtalstid, uppsägningstid, förlängning, prisjusteringar, samt mängder med annat i den starkt bristfälliga offerten. (Not. ”två i förening”) Ovanpå allt detta har inte en enda förbättring gjorts.

T o m det föregående kortfattade avtalet med Ultraclean var avsevärt tydligare och mer omfattande.

Dubbel betalning för städning i januari 2026 – 17 000 kr till ingen nytta

Föreningen har **betalat två städleverantörer för samma jobb under samma månad (upprepning av samma fel som föregående styrelse gjorde, eftersom styrelsen inte har koll på avtalen):**

- UltraClean fakturerade för hela januari (19 405 kr), vilket gjordes korrekt, utifrån gällande avtal.
- American Städ fakturerade samtidigt för januari (**16 866 kr** för perioden 9/1-31/1).

Obefogad extradebitering för skurning av våningsplan (dvs ej av trappsteg)

Styrelsen har av American Städ beställt en skurning av trapphus (3B) för **12 037 kr**;

- Styrelsen har ingen saklig motivering till varför de inte ville försöka pressa det höga priset på totalt drygt 72 000 kr genom att ge andra företag en möjlighet i en **upphandling**.
- Åtgärden har **ej budgeterats för** (saknas i UH-planen) och borde därför inte genomförts.
- Styrelsen tecknade **inget separat avtal** med American Städ för skurningen. Istället lämnade styrelsen i stort sett öppet för American Städ att debitera lite vad de ville.
- **Påstådd tidsåtgång och bemanning stämmer inte** med vad boende observerat, eller med logik
- **Otydlig fakturaspecifikation** med debitering för två maskinoperatörer till **en** skurmaskin. Vid okulärbesiktningar arbetade bara en person i trappan (med torra/obehandlade trappsteg). American Städ har debiterat föreningen för 2 personer/2 maskiner á 9 timmar, vilket innebär drygt 2 timmar/våningsplan. Tiden per våningsplan uppskattas till 30-45 minuter för en person. Start- och sluttid för arbetet uppges ej av American Städ i sin luddiga faktura. Trots bristerna vill styrelsen inte bestrida fakturan, och har ej begärt kreditering.
- Det fanns **ingenting som indikerade att de diamantslipade golven skulle bli bättre** av en skurning mer än att företaget som styrelsen tilldelade uppdraget tyckte att det skulle göras.
- **Ingen dokumenterad behovsbedömning** har gjorts. Enligt vad som framgår av existerande dokumentation har styrelsen bara utgått från personligt tyckande från en eller ett par medlemmar.
- Det **finns inget sakligt argument som visar att skurningen gjorde någon som helst skillnad**, och således finns det inget som motiverar ytterligare kostnader för detta. Dvs **vi ska rimligtvis inte betala för överdebiterade skurningar som inte gör någon synbar skillnad jämfört med våttorkning - där styrelsen brustit i kontroll. Och än mindre vart tredje år som styrelsen vill att American Städ ska göra, vilket vore ett oförsvarbart slöseri med föreningens medel.**

Detta är ett exempel på styrelsens ofta förekommande bristande kontroll av extradebiteringar.

Samlad bedömning

Revisorn bedömer att styrelsen uppvisat **betydande brister i upphandling, avtalshantering och kostnadskontroll**, vilket lett till otydliga fakturor, onödiga kostnader och dubbel betalning.

Detta innebär en väsentlig brist i styrelsens ekonomiska förvaltning och interna kontroll.

Styrelsen skrev att de kunde vidarebefordra flera klagomål på Ultraclean samt positiv feedback på American Städ från ”många medlemmar”. När revisorn tackade ja till detta hände sedan inget.

Styrelsen har uttryckligen utlovat svar på frågor om American Städ, men några svar dök aldrig upp.

Efter mina frågor till styrelsen om ovanstående skrev styrelsen; ”*Detta kommer att besvaras i ett separat mail. Kommer att komma under veckans gång*”. Därefter blev det tyst från styrelsen.

Borevision – ej auktoriserad revisor och en risk för föreningen

Borevisions arbetssätt försvårar insyn och motverkar god revisionsd

Under årets revision har det framkommit att Borevision fortsatt tillämpar en praxis där väsentliga brister i styrelsens förvaltning kommuniceras **endast internt till styrelsen** och inte till föreningens delägare. Detta innebär att medlemmarna inte ges den insyn eller förståelse som krävs för att bedöma föreningens ekonomi, riskexponering och regelefterlevnad. En sådan ordning är oförenlig med god revisionsd i bostadsrättsföreningar, där revisorns uppdrag är att tillvarata **medlemmarnas**, inte styrelsens, intressen.

Borevisions strategi leder till att fel och brister förvärras

Föregående år uppmärksammade den föreningsvalda revisorn Borevision på bl a allvarliga brister i styrelsens upphandlingar. Borevision valde då att rikta interna anmärkningar till styrelsen, men utan att informera delägarna om de allvarliga bristerna. Borevision undanhöll anmärkningarna för medrevisorn.

Avsaknaden av extern transparens gav medlemmarna intrycket att Borevision inte hade något att anmärka på. Detta innebar att styrelsen inte kände något krav på sig att vidta åtgärder.

De brister som då påtalades har efter årsstämman 2025 **kraftigt förvärrats**.

Årets urval av anmärkningar från Borevision är luddiga och tandlösa

Även i årets revision avser Borevision att begränsa sina anmärkningar till ett fåtal, övergripande och ottydligt formulerade punkter, riktade enbart till styrelsen. Dessa rör bland annat:

- brister i protokollföring, som ökar risken för oegentligheter
- brister i dokumenthantering
- brister i underhållsplan
- brister i avtalshantering
- avsaknad av redovisning av vilka anbud och avtal som inhämtats
- avsaknad av relevanta underlag

Trots att dessa brister är av sådan art att de påverkar föreningens riskbild och medlemmarnas ställning, avser Borevision inte att informera delägarna.

Borevision agerar i praktiken för att skydda sitt uppdrag – inte medlemmarna

Genom att begränsa revisionskritik till interna kanaler upprätthåller Borevision en relation till styrelsen som minskar risken för att Borevision ifrågasätts eller byts ut.

Detta strider mot revisorns roll som oberoende granskare och motverkar medlemmarnas rätt till insyn.

Borevision frångår sitt revisionsuppdrag och kritiserar stämmans beslut

I år har Borevisions revisor dessutom avvikit från sitt uppdrag genom att lämna personliga synpunkter på **stämmans beslut**, vilket faller helt utanför revisionsuppdragets ramar.

Borevision ska granska förvaltningen, inte stämman eller medlemmarna.

Det är inte revisorns uppgift att ompröva eller kritisera stämmans demokratiskt fattade beslut.

Borevisions formuleringar framstår därför som ett återgivande av styrelsens personliga åsikter och önskemål i egenintresse – istället för en självständig revisionsbedömning.

Samlad bedömning

Sammantaget innebär de allvarliga bristerna i Borevisions arbetssätt att:

- väsentliga brister i förvaltningen inte kommuniceras till delägarna
- medlemmarna inte får en rättvisande bild av föreningens förvaltning och risker
- revisionsuppdragets inriktning förskjuts på ett sätt som inte är förenligt med god revisionsd

Fram till dess att den föreningsvalda revisorn började ställa frågor om styrelsens förvaltning uttryckte styrelsen att de ville byta ut Borevision. Efter internrevisorns anmärkningar signalerar styrelsen nu att de ändrat inställning och vill behålla Borevision. Om så är fallet är detta en risk för föreningen.

Betydelsen av en kompetent och oberoende internrevisor

Bristerna i externrevisorns arbete visar hur viktigt det är för föreningens framtid med en internrevisor som är kompetent, oberoende och tar sitt uppdrag på allvar – men som samtidigt ger styrelsen alla möjligheter att agera korrekt så att anmärkningar inte behöver göras.

En extern revisor kommer aldrig att lägga ned den tid och det arbete som krävs för att säkerställa den löpande och fördjupade kontroll som en internrevisor förväntas utföra.

FRÅGAN OM ANSVARSFRIHET, Revisionsanmärkning

Avsaknad av upplysningar och revisionshinder enligt 8 kap. 7 § föreningslagen

Revisorn har begärt att styrelsen ska tillhandahålla uppgifter om vilka medlemmar och lägenheter som avses i de ärenden som styrelsen behandlat och som i protokollen återges med anonyma formuleringar såsom ”Det har inkommit **en del** klagomål från **medlemmar...**”, ”inkommit **en del** förfrågningar från **medlemmarna**”, ”**ett mail** har inkommit”, ”**boende**”, ”**En medlem**”, ”**lägenheten**”, ”**några** utav **medlemmarnas nycklar**”, ”**ytterligare klagomål**” (från?), ”**En individ** har sedan tidigare visat intresse av att hyra lokalen...”.

Styrelsen har frekvent i protokoll använt anonyma källor som enda motivering för olika beslut. Styrelsen har, trots upprepade skriftliga begäranden, inte lämnat ut dessa uppgifter. Någon saklig motivering till detta har styrelsen inte lämnat.

Att styrelsen följer lagen i detta avseende är särskilt viktigt med hänsyn till att protokollen är starkt bristfälliga och så väldigt många av styrelsens beslut baseras enkom på anonyma referenser och personligt tyckande. Istället för på fakta och utredningar, med sakliga motiveringar.

1. Revisionshinder enligt lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, 8 kap. 7 §

Enligt 8 kap. 7 § Föreningslagen gäller följande:

”Föreningen ska ge revisorn tillfälle att genomföra granskningen i den omfattning som revisorn anser är nödvändig. **Föreningen ska lämna de upplysningar och den hjälp som revisorn begär.**”

Revisorn har uttryckligen begärt identifiering av de medlemmar och lägenheter som styrelsen hänvisar till i protokollen. Dessa uppgifter är nödvändiga för att revisorn - och styrelseledamöter - ska kunna:

- följa ärenden över tid,
- bedöma beslutsunderlagens tillräcklighet,
- verifiera likabehandling av medlemmar,
- granska styrelsens lag- och stadgeenlighet,
- säkerställa spårbarhet och kontrollbarhet i styrelsens beslut.

Styrelsen har avböjt att lämna ut dessa uppgifter och hänvisat till att man ”*inte har möjlighet*” eller att revisorn får ”*ta upp det i sitt yttrande*”. Detta utgör ett **direkt åsidosättande av föreningslagens krav**.

Styrelsen har mycket tydligt informerats om att det är ett lagbrott – med referenser till lagverket – att undanhålla information för revisorn, men styrelsen vill trots detta inte uppfylla sina skyldigheter. Någon saklig motivering för detta har styrelsen inte gett.

2. Bristande dokumentation enligt stadgar och god föreningssed

Styrelsen är skyldig att (vilket torde vara självklarheter för alla):

- föra protokoll som korrekt återger ärenden och beslutsunderlag,
- säkerställa att protokollen möjliggör uppföljning av beslut,
- **tillhandahålla revisorerna det material som krävs för att revision ska kunna utföras.**

När protokollen saknar identifiering av vilken medlem eller lägenhet ett ärende avser, saknas den spårbarhet som krävs för att:

- kontrollera beslutsunderlag,
- följa upp åtgärder,
- bedöma likabehandling,
- fastställa ansvarsfördelning.

Detta innebär att protokollen inte uppfyller ens grundläggande krav på dokumentation.

3. Avvikelse från FAR:s vägledning för föreningsrevision

FAR:s vägledning *Revision i bostadsrättsföreningar* anger att revisorn ska kunna:

- följa ärenden från initiering till beslut och verkställighet,
- verifiera att beslutsunderlag varit tillräckliga,
- **bedöma om styrelsen agerat sakligt, korrekt och i enlighet med lag och stadgar,**
- verifiera likabehandling av medlemmar,
- **säkerställa att styrelsens beslut är spårbara och kontrollerbara.**

När styrelsen anonymiserar ärenden och vägrar lämna ut uppgifter till revisorn är dessa moment **inte möjliga att genomföra**. Det innebär att revisionen inte kan utföras enligt god revisionssed.

4. Samlad bedömning

Styrelsens vägran att lämna ut de uppgifter revisorn begärt utgör ett **revisionshinder** av **väsentlig betydelse**. Detta är ett **allvarligt åsidosättande av styrelsens skyldigheter enligt lag, stadgar och god förenings sed**. Styrelsen har dessutom **vägrat låta revisorn ta del av protokoll sedan januari 2026**.

Revisorn har därmed inte kunnat genomföra den granskning som krävs för att fullt ut uttala sig om:

- styrelsens förvaltning,
- efterlevnad av lag och stadgar,
- likabehandling av medlemmar,
- riktigheten i styrelsens beslut och ärendehantering.

Rekommendation avseende ansvarsfrihet

HSB & Bostadsrätterna uppger att ansvarsfrihet kan nekas om det finns **omständigheter som tyder på**:

1. ekonomisk skada genom oaktsamhet eller otillbörliga beslut, **eller**
2. lagbrott (t ex lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen), **eller**
3. stadgebrott, **eller**
4. bristande dokumentation som omöjliggör revision i någon del, **eller**
5. beslut som tagits utan behörighet.

I aktuellt fall är det revisorns uppfattning att sittande styrelse kan nekas ansvarsfrihet på grundval av **var och en av de fyra första punkterna** (punkt 5 är lite mer komplicerad, men kan även vara tillämpbar).

Det krävs enligt rättspraxis inte att en skada är bevisad. Det räcker att det finns grundad anledning att **säkerställa föreningens rätt** att utreda och eventuellt rikta skadeståndsanspråk.

När styrelsen inte dokumenterar ärenden korrekt kan föreningen **inte utesluta** att:

- felaktiga beslut fattats
- beslut verkställts på felaktiga grunder
- medlemmar behandlats olika i strid med 7 kap. 42 § i lagen om ekonomiska föreningar
- ekonomisk skada uppstått eller riskerar att uppstå.

Revisorn ska ges tillgång till allt material som behövs för att kunna utföra revisionen.

När protokoll saknar identifiering av berörda medlemmar/lägenheter uppstår ett **reellt revisionshinder**, eftersom revisorn inte kan:

- följa ärenden över tid
- verifiera att beslut fattats på saklig grund
- kontrollera att likabehandling har iakttagits
- bedöma om ekonomisk skada kan ha uppstått.

Revisionshinder betraktas i praxis som en av de **allvarligaste bristerna** en styrelse kan uppvisa, eftersom det direkt förhindrar den kontroll som lagen förutsätter.

Vad innebär nekad ansvarsfrihet?

Nekad ansvarsfrihet innebär endast:

- att föreningen *behåller rätten* att kräva skadestånd
- om en talan väcks måste det ske inom ett år från stämman (om inte oriktiga/missvisande uppgifter lämnats av styrelsen – då gäller fem år)

Notera att suppleanter ej berörs här. De har ingen del i vad styrelsen gjort.

Misstanke om oegentligheter

Som Borevision mycket riktigt påpekat kan de allvarliga bristerna i protokollen (liksom undanhållande av föreningsdokument) i vissa fall vara försök att dölja oegentligheter.

Styrelsens agerande och starkt bristfälliga protokollföring föranleder misstanke om att oegentligheter begåtts som styrelsen vill mörka.

Misstankarna stärks när styrelsen – i direkt strid med lagen – vägrar att svara på frågor om protokollen och vägrar att tillhandahålla de dokument (t ex om anbud och upphandlingar) som revisorn begärt.

I det fall styrelsen fortsatt vägrar att tillhandahålla begärda dokument och svar på frågor om protokoll, etc, är det viktigt att föreningen tar ställning till om skadestånd ska utkrävas av styrelsens ledamöter.

Revisorns uttalande

Styrelsen har även i ett antal andra fall än ovan nämnda underlåtit att följa sin skyldighet som styrelse att svara på frågor. Utan sakliga motiveringar.

Med de starkt bristfälliga protokollen – där dessutom många ärenden saknar avslut - och vägran att svara på frågor har styrelsen kraftigt försvårat möjligheten till kontinuitet i föreningsarbetet och möjligheten för nya ledamöter att förstå historiken, och därmed skadat föreningen på kort och lång sikt.

Att döma av styrelsens agerande är det rimligt att dra slutsatsen att styrelsen inte arbetat i föreningens intresse.

På grund av det revisionshinder som uppstått genom att styrelsen inte lämnat de upplysningar revisorn begärt, har revisorn inte kunnat fullgöra sitt uppdrag enligt lag.

Revisorn avger därför följande anmärkning:

Styrelsen har inte lämnat de upplysningar som revisorn begärt enligt 8 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar. Detta har utgjort ett revisionshinder av väsentlig betydelse. På grund av detta kan revisorn inte uttala sig om styrelsens förvaltning i de delar som berör de av styrelsen anonymiserade ärendena eller i andra delar där styrelsen inte besvarat högst relevanta och viktiga frågor.

Som framgår av punktlistan med anmärkningar finns även andra grunder för att neka ansvarsfrihet.

Särskilt mot bakgrund av att styrelsen:

- inte fullgjort sin lagstadgade upplysningsskyldighet,
- inte tillhandahållit revisorn nödvändigt material,
- inte tillhandahållit protokoll, trots att de varit undertecknade och klara sedan flera månader,
- inte möjliggjort en fullständig revision,

avstyrker revisorn att ansvarsfrihet beviljas för styrelsen efter årsstämman 2025.

Eftersom protokoll saknas (konstituerande möte) med de obligatoriska besluten om vem som utses som ordförande, fördelning av övriga roller, firmatecknare, attesträtt, etc, kan styrelsens legitimitet i grunden ifrågasättas. Fakturor/handlingar (ex. First Card) har ofta attesterats av endast en ledamot istället för två i förening. Stadgebrott!

Internrevisorn yrkar att:

- a) föreningen begär att styrelsen anonymiserar alla protokoll 2025 t o m 2026, tar fram alla begärda föreningsdokument och tydligt, faktabaserat och utan känslöyttranden skriftligen svarar på samtliga frågor som ställts från revisorn (T.W.).
- b) Därefter ska föreningen kalla till extrastämma – där resultatet redovisas.
- c) Stämman hålls senast 3 månader efter årsstämman, där beslut tas hur föreningen ska gå vidare med frågan, beroende på resultat.

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2025, ÖVRIGA BESLUT

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning, men med reservation för vad jag tagit upp i min revisionsberättelse.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget till förenings resultatdisposition (föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning).

Det är min uppfattning att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Mitt mål har varit att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Revisionen avslutades 2026-04-30.

Föreningsvald revisor (vars lojalitet ska ligga hos föreningens medlemmar)

Verification

Document ID 09222115557577377218

Document

Revisionsberattelse_AR_2025_TW_till_HSB_260505
Main document
8 pages
Initiated on 2026-05-06 13:56:59 CEST (+0200) by Lena Hemby (LH)
Finalised on 2026-05-06 13:59:41 CEST (+0200)

Initiator

Lena Hemby (LH)
HSB Göteborg & HSB Malmö
lena.hemby@hsb.se

Signatories

Tryggve Wallin (TW)
2154
tryggve37@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Tryggve Wallin"
Signed 2026-05-06 13:59:41 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Specifikation till not 4 och not 5

Not 4	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	-180	0
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	-9 647	-16 755
Obligatoriska besiktningkostnader	-4 500	-4 313
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	-16 714	-30 673
Trädgårdsskötsel, grundavtal	-190 034	-243 750
Fastighetsskötsel, grundavtal	-265 200	-354 090
Städ, grundavtal	-225 645	-219 934
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-9 438	0
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	-17 052	-11 067
Städ, extradebiteringar	-3 785	-12 763
Serviceavtal	-459 193	-560 227
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-298 151	-280 864
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-18 200	-31 122
Förvaltaravtal	-467 160	-452 880
Underhållsplan	-15 603	-15 055
Snörenhållning	-34 125	-50 687
Löpande UH bostäder	0	-4 914
Löpande UH, lokaler	-56 250	0
Löpande UH av gemensamma utrymmen	-109 427	-76 239
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	-81 276	-107 214
Löpande UH av installationer	-29 128	-88 090
Löpande UH, VA/sanitet	-84 957	-87 451
Löpande UH, värme	-20 778	-274 962
Löpande UH, ventilation	-23 593	0
Löpande UH el/tele	-1 525	-2 327
Löpande UH hissar	-17 643	-1 249
4156 Löpande UH, TV/antennutrustning	-7 745	-1 871
4160 Löpande UH av markytor	-2 645	-146 535
4195 Skadegörelse	0	-923
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	-1 118 378
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	-56 098	-109 190
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	-7 219
Planerat uh övrigt	0	0
Reparation försäkringsärende	-108 884	-80 915
Elavgifter för drivkraft och belysning	-1 017 303	-1 038 892
Uppvärmning, fjärrvärme	-2 133 751	-1 996 319
Vatten och avlopp / VA	-1 009 966	-879 783
Sophämtning, avfall, renhållning	-234 932	-263 059
Container	-10 855	-14 152
Fastighetsförsäkringar	-167 385	-162 559
TV	-87 625	-86 772
Bredband	-154 297	-145 683
Fastighetsskatt	-16 490	-17 940
Kommunal fastighetsavgift	-413 760	-391 200
Tomträttsavgälder	-1 289 860	-1 289 860
Brandskydd	-51 021	-79 648
Arrendeavgift	-45 831	-136 013
Bevakningskostnader	0	-138 847
Summa	-9 267 647	-11 032 381

Specifikation till not 4 och not 5

Not 5	2025-12-31	2024-12-31
Förbrukningsinventarier	-18 517	0
Datorutrustning och programvara	0	-13 645
Förbrukningsmaterial	-22 483	-2 453
Arbetskläder och skyddsmaterial	-3 152	0
Revisionsarvoden	-44 875	-33 875
Medlemsavgift HSB	-100 845	-100 845
Föreningsstämma/styrelsemöte	-10 397	-4 626
Föreningsverksamhet	-5 343	0
Resekostnader, biljetter	0	-179
Kontorsmateriel och trycksaker	-19 272	-425
Mobiltelefon	-10 581	-8 746
IT-kostnader	-4 161	-2 951
Avgifter för juridiska åtgärder	-53 437	-17 125
Inkasso	-2 312	-4 056
Överlåtelseavgift	-33 660	-33 421
Pantförskrivningsavgift	-26 118	-17 700
Servicekostnader för fördelningsmätning	-43 592	-50 271
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	-6 024
Övriga förvaltningskostnader	-50 645	-89 951
Bankkostnader	-592	-550
Övriga kostnader, avdragsgilla	-300	-800
Summa	-450 282	-387 643

Motion till Brf Eriksdals årsstämma 2026

Utbyte av extern revisor - Borevision

Borevision är föreningens externa revisor.

- **Borevisions kontroll av föreningen och dess räkenskaper tycks vara nästintill obefintlig (om ens någon).**
- **Borevision uppfyller inte, vad jag kan se, ens den arbetsbeskrivning revisorn redovisar för medlemmarna att revisorn utfört.**

I vår förenings stagar, §25 ("Revisorer"), står att föreningen ska ha två revisorer (en extern, en intern) samt; "*Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund*".

I praktiken har detta delegerats till **HSB Malmö, som utsett Borevision** (tidigare en del av HSB) som extern revisor. Detta är dock inte skrivet i sten.

Det ska noteras att Borevision **inte är auktoriserad**.

Föreningen är enligt stadgarna **inte förpliktigad att utbetala arvode eller ersättning till den externa revisorn** som utsetts av HSB.

Borevision har fakturerat följande (med en eller två fakturor - utan specifikation);

29 000 kr för räkenskapsår 2021

26 375 kr för räkenskapsår 2022

28 875 kr för räkenskapsår 2023

39 875 kr för räkenskapsår 2024 (inkl. 5 250 kr för något som också är ospecificerat)

Jag har förgäves försökt hitta ett avtal med Borevision där det framgår vad Borevision debiterar föreningen för, och med hur mycket.

Jag har inte funnit något sådant avtal och har därför bett styrelsen utreda detta.

Eftersom Borevisions fakturor är ospecificerade går det inte att revidera dessa.

Om Borevision debiterar föreningen 5 250 kr för att sitta på stämman en timme, utan att tillföra något, anser jag inte att Borevision ska bjudas in till föreningens stämmor.

På årsstämman 2025 valde Borevisions representant, Taha Osman, att ingripa i själva stämmoförfarandet – något som ligger helt utanför den utomstående revisorns mandat.

Samtidigt hade han inget att tillföra i den fråga som faktiskt är revisorns uppdrag: granskningen av räkenskapsåret 2024, med tillhörande anmärkningar.

Detta agerande visar på en anmärkningsvärd brist på förståelse för revisorsrollen och det ansvar som följer med uppdraget.

YRKANDE TILL FÖRENINGSTÄMMAN

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar:

- 1. att styrelsen ges i uppdrag att utse annan oberoende extern revisor än Borevision.**
- b. att styrelsens upphandlade förslag på ny extern revisor ska presenteras snarast möjligt på en kommande extrastämma för beslut.**
- 2. att ett tydligt och skriftligt avtal tecknas med den externa revisorn, där följande framgår;**
 - a) En konkret och specificerad beskrivning av vad som ingår i revisionsuppdraget.**
 - b) Samtliga avgifter och kostnader som är förenade med revisorns uppdrag.**

Formell anmärkning avseende Borevisions agerande vid årsstämman 2025

Vid årsstämman 2025 agerade Borevisions representant, Taha Osman, på ett sätt som står i direkt strid med revisorns lagstadgade befogenheter och **god revisionssed**.

Revisorns mandat är tydligt avgränsat till att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att avge en oberoende och relevant revisionsberättelse. Den utomstående revisorn saknar därmed rätt att ingripa i eller påverka stämmans genomförande, beslutsprocess, ordningsfrågor eller förfarande i övrigt.

Trots detta valde Borevisions representant att aktivt intervensera i stämmans genomförande. Ett sådant agerande utgör ett otillåtet överskridande av revisorsrollen och riskerar att påverka stämmans rättssäkra handläggning. Det kan även stå i strid med revisorns skyldighet att upprätthålla opartiskhet och självständighet enligt revisorslagen.

Särskilt anmärkningsvärt är att Borevisions representant, samtidigt som han överskred sitt mandat, inte kunde presentera några relevanta iakttagelser eller sakliga synpunkter avseende revisionen av räkenskapsåret 2024 – det område där revisorn enligt lag är skyldig att lämna ett professionellt och välgrundat utlåtande.

Efter punkten "*genomgång av revisorernas berättelse*" är den externa revisorns roll avslutad.

Efter denna stämmopunkt finns det inget som den externa revisorn har att göra med.

Trots detta satt Borevisions representant kvar under hela stämman (och dessutom framförde sina synpunkter i frågor som låg utanför revisionsuppdraget, och där han uppenbart saknade kompetens).

Tyvärr tilläts detta av stämмоordföranden, som har en uttrycklig skyldighet att säkerställa att ingen otillbörligen påverkar stämman eller dess beslutsprocess. Att ordföranden lät revisorn fortsätta delta och kommentera utgör därför i sig en klar brist i mötesledningen.

Detta är ett tydligt avsteg från hur en stämma ska fungera enligt god föreningssed och etablerad praxis. Den externa revisorns mandat är begränsat till att presentera revisionsberättelsen och besvara frågor som direkt rör denna. Före/efter den punkten är revisorn i praktiken en gäst – inte en deltagare med rätt att påverka diskussioner eller beslut. Den externa revisorn saknar då yttranderätt på stämman.

Agerandet innebär ett avsteg från de krav på **opartiskhet, kompetens och korrekt yrkesutövning** som följer av revisorsrollen. Det väcker allvarliga frågor om Borevisions förmåga att fullgöra sitt uppdrag i enlighet med gällande regelverk och god revisionssed.

Med denna bakgrund riktas härmed en formell anmärkning mot Borevision för bristande respekt för stämmans ordning och för underlåtenhet att fullgöra sitt uppdrag på ett professionellt och korrekt sätt:

- **Otillåtet rollöverskridande** i strid med revisionslagen, ABL och god revisionssed
- **Bristande uppfyllelse av revisionsuppdraget** avseende räkenskapsåret 2024
- **Agerande som riskerar att undergräva stämmans rättssäkra genomförande**

Denna anmärkning bör beaktas vid **framtida upphandling** av revisionsuppdrag, samt vid bedömning av Borevisions fortsatta lämplighet som föreningens revisor.

Tryggve Wallin, 2026-01-31

Föreningsvald revisor

Styrelsens svar över motion från Tryggve Wallin:

Utbyte av extern revisor

Styrelsen har tagit del av motionen avseende utbyte av extern revisor samt synpunkter på nuvarande revisor BoRevision.

Styrelsen vill inledningsvis klargöra följande:

1. Föreningens nuvarande revisionsordning

Föreningen följer sina stadgar, vilka anger att en revisor ska utses av HSB.

Denna funktion fullgörs idag genom BoRevision, som är en etablerad aktör specialiserad på revision av bostadsrättsföreningar inom HSB-sfären.

Styrelsen har inte funnit skäl att ifrågasätta detta upplägg.

2. Bedömning av BoRevisions arbete

Styrelsen har granskat tidigare årsredovisningar och konstaterar att BoRevision konsekvent har levererat revisionsberättelser inom föreskriven tid.

Med anledning av de påståenden som framförts i motionen har styrelsen även fört en dialog med BoRevision för att inhämta deras syn och förtydliganden.

Av revisorns redogörelse framgår tydligt att:

- Revisionen utförs enligt gällande regelverk, god revisionssed i Sverige och ISA (International Standards on Auditing).
- Granskningen sker utifrån principerna om risk och väsentlighet, vilket är standard inom professionell revision.
- Revisorn är oberoende och avgör själv omfattning och inriktning av sitt arbete.

Styrelsen har därmed inget som indikerar att BoRevision inte fullgör sitt uppdrag.

3. Påståenden om bristande granskning

Motionärens påståenden om att revisionen skulle vara "nästintill obefintlig" saknar enligt styrelsens bedömning grund.

Revisionens natur innebär inte en löpande detaljgranskning av samtliga transaktioner, utan en oberoende granskning enligt etablerad metodik.

Detta kan skilja sig från den bild som ges i motionen.

4. Avtal, arvoden och transparens

Styrelsen har, med anledning av de frågor som väckts, begärt in och tagit del av uppdragsavtal mellan föreningen och BoRevision.

Av avtalet framgår att revisionsuppdraget debiteras enligt löpande räkning, vilket är en etablerad och branschstandardiserad modell för denna typ av tjänster.

Vidare har revisorn uppgett att den årliga kostnaden för revisionsarbetet normalt uppgår till cirka 25 000 kronor, under förutsättning att uppdraget inte belastas av omfattande extra kommunikation eller särskilda utredningar.

Styrelsen vill även sätta kostnadsbilden i ett sammanhang. Den föreningsvalda revisorn, som saknar formell utbildning inom kvalificerad revision, erhåller ett fast arvode om 29 400kr plus ett rörligt arvode om 14 700kr per år.

Detta överstiger kostnaden för den externa professionella revisionen, vilken utförs enligt etablerade standarder och regelverk.

Styrelsen vill även belysa kostnadsaspekten vid ett eventuellt byte av revisor. Ett byte av extern revisor bedöms inte nödvändigtvis leda till lägre kostnader för föreningen, utan kan tvärtom innebära en högre total kostnad, beroende på val av revisionsbyrå och omfattningen av uppdraget.

Det bör i sammanhanget noteras att HSB:s revisionsstruktur inte syftar till att upphandla de billigaste alternativen, utan att säkerställa att föreningarna får en enhetlig, kvalitativ och branschspecialiserad revision genom etablerade aktörer såsom BoRevision.

Styrelsen vill därför framhålla att kostnadsnivån för nuvarande revisionslösning redan är konkurrenskraftig i förhållande till den kvalitet och det regelverk som uppdraget kräver.

Avseende påståendet att BoRevision inte skulle vara auktoriserad vill styrelsen förtydliga att bolaget verkar inom HSB-strukturen och använder kvalificerade yrkesrevisorer.

Styrelsen har inte funnit att detta påverkar kvaliteten i uppdragets utförande.

5. Styrelsens samlade bedömning

Styrelsen ser inget behov av att byta extern revisor. Tvärtom bedöms BoRevision leverera revision i enlighet med gällande krav och god sed.

Styrelsen vill även framhålla vikten av att värna en fungerande och professionell samverkan med externa samarbetspartners, inklusive revisorer, för föreningens bästa.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen att föreningsstämman beslutar:

- att avslå motionen i sin helhet.

