



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Stenbocken i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6229 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 2	1965-10-15	1964
Stenbocken 4	1965-10-15	1964
Stenbocken 5	1965-10-15	1964
Stenbocken 6	1965-10-15	1964

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
410	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 768
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt. Ytan hyrs ut och är uppdelad i 5 lokaler)	1 676
243	garageplatser	0
93	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	307
Totalt 751 objekt		29 751

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 r o k, 18 st 1 r o kokskåp, 1 st 1 r o kokvrå, 158 st 2 r o k, 191 st 3 r o k, 5 st 4 r o k, 9 st 5 r o k.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bertil Assarsson	Ordförande	2021-12-19
Stefan Pearson	Ledamot	2024-06-12
Shaip Ademi	Ledamot	2020-01-29
Skender Ramadani	Ledamot	2017-03-22
Jonas Petersson	Ledamot	2023-06-14
Magdalena Wittman Freisler	Suppleant	2023-06-14
Kristofer Halvarsson	Suppleant	2017-10-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Petersson och Skender Ramadani samt suppleanterna Kristofer Halvarsson och Magdalena Wittman-Freisler.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Pearson, Skender Ramadani, Bertil Assarsson och Jonas Petersson.

Revisorer har varit: Ann-Louis Larsson och Erhan Tuncer med Susann Bager som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Ann-Louis Larsson har valt att avgå från sitt uppdrag som föreningsvald revisor den 26 februari 2026.

Valberedning har varit: Annika Westman (sammankallande) samt Annika Nielsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 60 medlemmar varav 54 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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. Föreningens underhåll sträcker sig 20 år framåt och visar på ett årligt genomsnittligt underhålls- och investeringsbehov på 10 122 450 kr.

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-01

Medlemmar i styrelsen har under året deltagit i byggmöten (om takrenovering), upphandlingar, besiktningar, möten med hyresgäster (ICA m.fl.) och i medlemsmöten.

Föreningens fritidskommitté har under året anordnat ett stort antal aktiviteter för att bl.a. öka trivseln i föreningen.

Förvaltning & underhåll

Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB.

Teknisk förvaltning har utförts av Nabo.

Trädgårdsskötsel och städning har utförts av Extra Green.

På Södervärnsgatan 3 och Bangatan 4 har det under året bytts tak och det har installerats laddboxar vid 64 av våra

parkeringsplatser för att tillgodose ett framtida behov av fler laddplatser. Laddboxarna kommer att tas i bruk under första halvåret 2026.

Under de senaste 25 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Takrenovering (Södervärnsgatan 3 och Bangatan 4) samt installation av laddboxar vid 64 parkeringsplatser
2024	Takrenovering samt omfogning av fasad (Bangatan 6)
2022-2024	Relining av samtliga avloppsstammar
2021-2023	Hissarna i samtliga trapphus har bytts ut
2020	Gården och utemiljön har renoverats. Föreningen har fått två nya miljöhus och fyra nya cykelhus på gården. Föreningen har även byggt handikappanpassade ramper för tillträde till husen på Bangatan 6, Bangatan 4 samt Södervärnsgatan 3. Ett nytt områdesskydd (staket och grindar) har satts upp.
2019	Garagen renoverade och 6 laddplatser per garage installerade. Radiatorbyte i samtliga lägenheter.
2017	Ny vindsbelysning samt inrättande av övernattningslägenhet
2016	Loftgångarna renoverades, takrenovering
2016	Renovering yttertak/markskikt (Sofielundsvägen)
2014	OVK i samtliga lägenheter. Delar av föreningens gamla tvättutrustning har bytts ut mot nya maskiner.
2012-2013	Vatten- och avloppsstammar spolade
2012	Målning av garage
2011	Upprustning av gården
2010	Installation av nytt porttelefonsystem
2003-2004	Inglasning av balkongerna. Fönster byttes.
2003	Renoveringar av tak

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

Årtal	Åtgärd
2026-2028	Kv-, Vv- och Vvc-ledningar
2027	Porttelefon, entréparti
2028	Elsystem
2029	Takrenovering
2030	Fasadrenovering

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 768 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Under de kommande åren kommer avgifterna att höjas ytterligare för att täcka de ökade kostnaderna. De höga kostnaderna uppkommer i och med behovet av större åtgärder så som byte av tappvattenledningar.

Prognos för årsavgift 2026 - 2030

2026: + 3 % (beslutad)

2027: + 3 %

2028: + 3 %

2029: + 3 %
2030: + 3 %

Föreningen har stora investeringar att göra de kommande åren och givet det rådande omvärldsläget kan det krävas höjningar utöver ovanstående prognos.

Styrelsens slutord

Under året har styrelsen lagt en hel del tid och energi på byggmöten och besiktningar för att följa upp att det planerade arbetet har gått enligt plan och hållit förväntad kvalitet. I samtliga beslut har styrelsen lagt stor vikt vid miljömässig påverkan och minskad energiförbrukning.

Till slut vill vi rikta ett stort tack till alla anställda, förtroendevalda och ideellt arbetande medlemmar för ett bra jobb och ett gott samarbete under räkenskapsåret som gått.

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 504 och vid räkenskapsårets slut var 508.

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	266	237	172	201	146
Skuldsättning, kr/kvm	3 759	3 691	3 479	2 902	2 902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 798	3 730	3 479	2 902	2 902
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	265	254	261	225	215
Årsavgifter, kr/kvm	849	814	770	720	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	87	92	88
Totala intäkter, kr/kvm	928	887	883	783	773
Nettoomsättning, tkr	27 582	25 622	24 307	23 060	22 759
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 882	-118	88	1 318	-292
Soliditet, %	27	28	29	33	33

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll av fasader som bokförs via resultaträkningen. Planerat underhåll kommer att disponeras från fond för yttre underhåll och kommer inte att påverka föreningens fria egna kapital.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 377 341kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 266 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% fr o m 1 januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 470 750	0	0	2 470 750
Underhållsfond, kr	17 944 875	0	-2 568 350	15 376 525
S:a bundet eget kapital, kr	20 415 625	0	-2 568 350	17 847 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 227 224	-118 276	2 568 350	26 677 298
Årets resultat, kr	-118 276	118 276	-1 881 547	-1 881 547
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 108 948	0	686 803	24 795 751
S:a eget kapital, kr	44 524 573	0	-1 881 547	42 643 026

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 762 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 330 350 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	24 227 224
Årets resultat, kr	-1 881 547
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 345 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	22 345 677
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 582 016	26 128 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 546	268 085
Summa Rörelseintäkter		27 600 562	26 396 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 751 723	-16 464 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-628 177	-893 725
Personalkostnader	Not 6	-1 114 506	-991 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 788 990	-4 797 149
Summa Rörelsekostnader		-26 283 395	-23 147 796
Rörelseresultat		1 317 168	3 249 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 386	39 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 204 109	-3 406 933
Summa Finansiella poster		-3 198 723	-3 367 377
Resultat efter finansiella poster		-1 881 555	-118 276
Resultat före skatt		-1 881 555	-118 276
Årets resultat		-1 881 555	-118 276

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	153 544 023	157 857 394
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	3 264 094	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		156 808 117	157 857 394
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Malmö		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		156 808 617	157 857 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 621	14 220
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 045 595	2 443 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 538 504	1 281 511
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 611 719	3 739 587
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 806	10 806
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 806	10 806
Summa Omsättningstillgångar		3 622 525	3 750 393
Summa Tillgångar		160 431 142	161 608 287

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 470 750	2 470 750
Fond för yttre underhåll	15 376 525	17 944 875
Summa Bundet eget kapital	17 847 275	20 415 625
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	26 677 298	24 227 224
Årets resultat	-1 881 555	-118 276
Summa Fritt eget kapital	24 795 743	24 108 948
Summa Eget kapital	42 643 017	44 524 572

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1130 000 000	82 325 000
Summa Långfristiga skulder	30 000 000	82 325 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	81 825 000	27 500 000
Leverantörsskulder	1 146 619	1 672 282
Skatteskulder	106 330	62 880
Övriga kortfristiga skulder	Not 12740 214	708 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 133 969 962	4 814 817
Summa Kortfristiga skulder	87 788 124	34 758 715
Summa Skulder	117 788 124	117 083 715
Summa Eget kapital och skulder	160 431 142	161 608 287



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 317 168	3 249 101
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 788 990	4 797 149
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 788 990	4 797 149
Erhållen ränta	5 386	39 556
Erlagd ränta	-3 266 287	-3 511 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 845 256	4 574 173
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-234 503	-116 857
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 233 412	-868 073
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 467 915	-984 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 377 341	3 589 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 739 712	-14 475 276
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 739 712	-14 475 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 000 000	7 375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	7 375 000
Årets kassaflöde	-362 371	-3 511 033
Likvida medel vid årets början	2 417 526	5 928 560
Likvida medel vid årets slut	2 055 156	2 417 526

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter lägenheter	21 297 906	20 487 042
	El IMD	1 348 119	1 375 091
	Bredband/Kabel TV	148 770	148 830
	Årsavgifter lokaler	2 202 600	2 117 880
	Hyror lokaler	2 536 508	2 509 971
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 582 805	1 369 830
	Antenn elförbrukning samt uppvärmning	449 532	42 996
	Hyror övrigt	111 920	66 455
	Övriga intäkter	374 525	462 481
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	30 052 685	28 580 576
	Avgiftsbortfall	-2 202 600	-2 117 880
	Hysesbortfall	-268 069	-333 885
	<i>Summa</i>	-2 470 669	-2 451 765
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 582 016	26 128 811

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 345	0
	Övriga intäkter	10 201	268 085
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 546	268 085

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 049 246	-2 196 014
	Snö och halk-bekämpning	-78 821	-26 187
	Reparationer	-1 490 950	-1 491 088
	Planerat underhåll	-4 422 338	-2 362 035
	Försäkringsskador	-59 806	-169 354
	El	-2 512 834	-2 471 475
	Uppvärmning	-3 757 177	-3 657 146
	Vatten	-1 609 994	-1 442 838
	Sophämtning	-685 461	-704 165
	Fastighetsförsäkring	-528 530	-513 242
	Kabel-TV och bredband	-363 112	-311 675
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-933 160	-852 812
	Övriga driftkostnader	-260 294	-266 905
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 751 723	-16 464 936

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra anläggningstillgångar	-35 420	-42 585
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 749	-131 441
	Administrationskostnader	-149 676	-168 417
	Extern revision	-55 260	-36 147
	Konsultkostnader	0	-26 719
	Medlemsavgift HSB Malmö	-172 395	-171 395
	Föreningsverksamhet	-51 555	-257 223
	Övriga förvaltningskostnader	-88 122	-59 798
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-628 177	-893 725

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-257 740	-176 275
	Revisionsarvode	-32 004	-20 084
	Övriga arvoden	-95 806	-50 669
	Löner och övriga ersättningar	-425 690	-474 574
	Sociala avgifter	-303 266	-267 746
	Övriga personalkostnader	0	-2 638
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 114 506	-991 986
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	231 816 359	189 730 240
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 963 750	1 963 750
	Årets investeringar	1 475 618	42 086 120
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	235 255 727	233 780 109
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 922 715	-71 125 566
	Årets avskrivningar	-5 788 990	-4 797 149
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-81 711 705	-75 922 715
	<i>Utgående redovisat värde</i>	153 544 023	157 857 394
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	359 000 000	278 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 200 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	187 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 432 000	5 800 000
	<i>Summa</i>	575 632 000	484 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	115 450 000	115 450 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	115 450 000	115 450 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	27 610 844
Årets investering avser laddenheter för bilar och tappvatten	3 264 094	0
Omklassificering till byggnad	0	-27 610 844
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 264 094	0

Pågående investering för laddenheter beräknas färdigställas under februari månad och beräknas uppgå till 3,1 milj kr. Pågående investering avseende tappvatten är endast påbörjad med förfrågningsunderlag varför beräknad kostnad och färdigställandetidpunkt ännu inte är känt.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 044 350	2 406 720
Skattekonto	1 245	37 136
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 045 595	2 443 856

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	531 126	528 530
Upplupen intäkt elförbrukning, antenn	406 536	0
Upplupen intäkt el IMD	446 500	464 781
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 342	288 200
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 538 504	1 281 511

Not 11	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>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,38%	2026-11-28	5 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,49%	2027-11-28	30 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,42%	2026-11-28	20 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,98%	2026-11-28	32 325 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,27%	2026-09-28	11 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,31%	2026-09-30	13 500 000	0
			111 825 000	0

Långfristig del	30 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	81 825 000
Kortfristig del	81 825 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Om fem år beräknas skulden uppgå till 111 825 000 kr.

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	621 627	590 571
Källskatt	19 340	18 918
Inre fond	99 247	99 247
<i>Summa Övriga skulder</i>	740 214	708 736

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 415 149	2 277 903
	Upplupna konsumtionsavgifter (värme/vatten/el/sophämtning))	918 779	901 402
	Upplupna räntekostnader	17 072	79 251
	Övriga upplupna kostnader	618 962	1 556 261
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 969 962	4 814 817

I posten "Övriga upplupna kostnader" ingår bl a upplupen kostnad för arvode och semesterlöner med tillhörande sociala avgifter, upplupen kostnad förfrågningsunderlag tappvatten, upplupen kostnad extern revisor.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 april 2026

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.

Bertil Assarsson
Ordförande

Stefan Pearson

Jonas Petersson

Skender Ramadani

Shaip Ademi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erhan Tuncer
Av föreningen vald revisor

Susann Bager
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö, org.nr 746000-6229.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Erhan Tuncer
Förtroendevald revisor

Susann Bager
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576013823**

Bertil Assarsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:07:43



Stefan Pearson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:25:08



Jonas Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 14:44:51



Skender Ramadani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 06:58:38



Shaip Ademi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:09:27



Erhan Tuncer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 13:35:45



Susann Bager

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 11:42:54



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:11:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576401994**

Erhan Tuncer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 13:39:28



Susann Bager

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 11:41:40



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:10:56



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.