



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Almen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5072 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tapperheten 1	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
1	förråd	45
21	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 788
Totalt 54 objekt		1 833

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Svanberg	Ordförande	2024-05-20	2025-06-04
Peter Svanberg	Suppleant	2025-06-04	
Eduardo Beltran Miranda	Ordförande	2025-06-04	
Eduardo Beltran Miranda	Ledamot	2021-06-20	
Karin Lind	Ledamot	2018-06-14	
Annika Wellton	Ledamot	2020-07-03	
Peter Svensson	Ledamot	2025-06-04	
Andreas Ek	Ledamot	2017-11-22	2026-04-20
Erika Fodor	Ledamot	2023-06-27	2025-06-04
Tobias Andersson	Ledamot	2025-06-04	
Frøydis Bergheim Ruud	Suppleant	2025-06-04	
Malte Zeberg	Suppleant	2024-05-20	2025-06-04
Malik Chaudhry	Ledamot	2026-04-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Svensson och Tobias Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Lind, Annika Wellton, Peter Svensson och Eduardo Beltran Miranda.

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

Valberedning har varit: Christian Wellton (sammankallande) och Daniel Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

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

Vi utökade gästparkeringsplatserna till att bli två.
Vi upphandlade med B.P fastighetsservice om att de tar hand om snöröjningen på helger.
Mark och miljö var här och beskärde buskar. Vissa fick tas bort helt t.ex. bakom pergolan.
Senaste åren har vi inte hyrt containrar utan uppmanat våra medlemmar att använda pop up returen på Nobeltorget.

Vi är inne i en process i styrelsen där vi diskuterar och fördjupar oss i

frågor som

1. Installera nytt styrsystem till fjärrvärmeanläggningen
2. Installera rumsgivare i varje lägenhet
3. Byte av värmerör
4. Installera vattenmätare i varje lägenhet.

Dessa diskussioner och åtgärder syftar till att ge oss bättre kontroll över vår energiförbrukning, där även miljöaspekten tas i beaktande. Det har genom året varit en del av våra delmål att sänka kostnaderna för alla våra medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Större renoveringar utfördes i samband med renoveringar från år 1986-1988 (fasad, balkonger, vattenstammar, hissar och trapphus. Radiatorerna (elementen) i lägenheterna är bytta år 2012-2013. Taket är bytt år 2016. Spolning och kameraundersökning av avloppstammar år 2017. Detta ledde till beslut och upphandling av renovering (relining) av avloppstammarna hösten 2018. Renovering av samtliga hissar i fastigheten genomfördes 2021. Under år 2023 bytt ut gemensam inomhus och utomhusbelysning till LED, med nya armaturer. Infört IMD-el.

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

Årtal	Åtgärd
2027	Byte av värmeledningar
2030	Fönster och balkonger
2031	Byte av betongplattor
2031	Målning trapphus

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	304	165	270	278	268
Skuldsättning, kr/kvm	5 948	6 069	6 412	6 530	6 649
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 948	6 069	6 412	6 530	6 649
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	340	392	308	258	250
Årsavgifter, kr/kvm	1 281	1 204	1 106	1 053	1 053
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 325	1 245	1 155	1 080	1 080
Nettoomsättning, tkr	2 370	2 219	2 052	1 927	1 931
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	-223	20	-21	97
Soliditet, %	23	22	23	23	21

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	40 875	0	0	40 875
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 468 413	0	28 000	2 496 413
S:a bundet eget kapital, kr	2 509 288	0	28 000	2 537 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 029 456	-223 324	-28 000	778 132
Årets resultat, kr	-223 324	223 324	25 068	25 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	806 132	0	-2 932	803 200
S:a eget kapital, kr	3 315 420	0	25 068	3 340 488

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 28 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	806 132
Årets resultat, kr	25 068
Reservation till underhållsfond, kr	-28 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	803 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	803 200

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	2 369 647	2 225 528
Summa Rörelseintäkter		2 369 647	2 225 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 322 997	-1 457 553
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 697	-104 848
Personalkostnader	Not 5	-83 452	-76 216
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-518 557	-518 557
Summa Rörelsekostnader		-1 975 703	-2 157 173
Rörelseresultat		393 944	68 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 379	15 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 255	-306 681
Summa Finansiella poster		-368 875	-291 679
Resultat efter finansiella poster		25 068	-223 324
Resultat före skatt		25 068	-223 324
Årets resultat		25 068	-223 324

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 250 803	13 769 360
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 250 803	13 769 360
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa Anläggningstillgångar		13 252 303	13 770 860

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	810 069	525 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	129 608	129 708
Summa Kortfristiga fordringar		939 677	655 604
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Summa Omsättningstillgångar		1 339 677	1 055 604
Summa Tillgångar		14 591 980	14 826 464

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 875	40 875
Fond för yttre underhåll	Not 112 496 413	2 468 413
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 537 288	2 509 288
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	778 132	1 029 456
Årets resultat	25 068	-223 324
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	803 200	806 132
Summa Eget kapital	3 340 488	3 315 420

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 120	10 850 557
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	10 850 557
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 635 557	0
Leverantörsskulder	143 064	210 404
Skatteskulder	6 163	4 455
Övriga kortfristiga skulder	68 399	84 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13398 309	361 301
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 251 492	660 487
Summa Skulder	11 251 492	11 511 044
Summa Eget kapital och skulder	14 591 980	14 826 464

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	393 944	68 355
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	518 557	518 557
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	518 557	518 557
Erhållen ränta	11 800	14 922
Erlagd ränta	-379 093	-307 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	545 207	294 217
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 257	-28 053
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-44 714	75 480
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-47 971	47 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497 236	341 643
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-215 000	-614 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215 000	-614 250
Årets kassaflöde	282 236	-272 607
Likvida medel vid årets början	871 723	1 144 331
Likvida medel vid årets slut	1 153 960	871 723

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 2 223 937 kr
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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	2 145 120	2 004 840
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	80 981	82 863
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	64 896	64 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	92 800	92 000
	Hyror övrigt	2 400	2 400
	Övriga primära intäkter	8 650	6 529
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 394 847	2 253 528
	Hyresbortfall	-25 200	-28 000
	<i>Summa</i>	-25 200	-28 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 369 647	2 225 528

Vatten, värme, el och bredband ingår i årsavgifter. Bredband redovisas separat i noten. IMD el debiteras enligt förbrukning och redovisas separat i noten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-305 252	-312 221
	Reparationer	-75 351	-122 175
	El	-153 160	-177 168
	Uppvärmning	-345 716	-413 191
	Vatten	-108 878	-111 320
	Sophämtning	-46 717	-35 418
	Fastighetsförsäkring	-34 854	-33 852
	Kabel-TV och bredband	-65 068	-65 108
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 868	-53 460
	Tomträttsavgäld	-118 008	-118 008
	Övriga driftkostnader	-16 125	-15 631
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 322 997	-1 457 553

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 728
	Administrationskostnader	-13 649	-14 144
	Extern revision	-15 000	-17 175
	Konsultkostnader	-2 559	-48 650
	Medlemsavgifter	-13 695	-13 695
	Föreningsverksamhet	-509	-2 214
	Övriga förvaltningskostnader	-5 285	-6 242
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 697	-104 848
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	-2 500	-2 675
	Övriga arvoden	-7 781	-2 781
	Sociala avgifter	-14 371	-13 460
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-83 452	-76 216
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-518 557	-518 557
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-518 557	-518 557

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 476 664	19 476 664
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 476 664	19 476 664
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 707 304	-5 188 748
	Årets avskrivningar	-518 557	-518 557
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 225 861	-5 707 304
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 250 803	13 769 360
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	28 400 000	26 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 935 557	11 935 557
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 935 557	11 935 557
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	753 960	471 723
	Övriga fordringar	56 109	54 172
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	810 069	525 895

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 673	3 094
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 935	126 615
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 608	129 708

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 496 413	2 468 413
Summa Fond för yttre underhåll	2 496 413	2 468 413

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>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,90%	2026-08-28	2 318 750	25 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,07%	2026-12-28	1 920 000	20 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,86%	2026-03-28	6 396 807	170 000
			10 635 557	215 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 635 557
Kortfristig del	10 635 557
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	215 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	860 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	225 253	189 078
Upplupna räntekostnader	2 278	2 116
Övriga upplupna kostnader	170 779	170 107
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398 309	361 301

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 21 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.

Eduardo Beltran Miranda
Ordförande

Karin Lind

Annika Wellton

Peter Svensson

Tobias Anderson

Malik Chaudhry

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tim Sjöo
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

André Karlsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö, org.nr. 746000-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

André Karlsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575998966**

Eduardo Beltran Miranda

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:31:29



Malik Chaudhry

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:48:00



Karin Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:24:26



Peter Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:40:23



Annika Wellton

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:40:20



Tobias Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:28:53



André Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:41:42



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 08:17:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576269256**

André Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:54:42



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 08:15:42



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.