







# Årsredovisning 2025

## HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0411 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

#### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|---|---|
| Konstruktören 1 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| Konstruktören 2 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| Konstruktören 3 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| Konstruktören 4 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| Konstruktören 5 | Malmö Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1972 |
| **Totalt 5 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. 2025-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 314 | garageplatser | 0 |
| 83 | p-platser | 0 |
| 167 | förråd | 701 |
| 486 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 35 116 |
| 3 | lokaler (hyresrätt) | 54 |
| **Totalt 1 053 objekt** | | **35 871** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 211 st 2 rok, 227 st 3 rok, 32 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---|---|---|
| Åke Kullman | Ordförande | 2023-05-05 |
| Jan-Åke Ottosson | Ledamot | 2023-05-05 |
| Tomas Engström | Ledamot | 2022-05-12 |
| Pia Holst | Ledamot | 2023-08-23 |
| Therése Madlein Ohlqvist | Ledamot | 2020-06-30 |
| Birgitta Brink | Suppleant | 2024-05-12 |
| Lars Svensson | Suppleant | 2025-05-21 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Holst, Therese Ohlqvist samt suppleant Lars Svensson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Åke Ottosson, Åke Kullman, Pia Holst och Therése Ohlqvist.

Revisorer har varit: Anders Larsson och Lennart Göransson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per-Olof Hugo Bengtsson (sammankallande), Bo Hansson och Nils Gustav Magnus Arvald, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-17.

- Birgitta Brink och Lars Svensson väljs in som suppleanter på föreningsstämman.
- Installation av solceller påbörjas
- 1 mars 2025 tar Sydsverige Entreprenad AB över förvaltningen.
- Vi har utökat vårt avtal med Sydsverige Entreprenad AB och fastighetsskötsel med 4 timmar i veckan.
- Relining av avloppsstammar i bottenplattan påbörjas
- 1/1 2025 höjs avgifterna med 6%.
- 1/1 2026 höjs avgifterna med 4%.
- 1/1 2026 höjs avgift till gymmet med 2%
- 1/1 2026 höjs avgift för uthyrning av lokal med 2%
- Serviceavtal med Kone hissar omförhandlas
- Tecknar avtal gällande SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) med Örestad

- Påbörjar arbetet med att sätta takhuvar på till- och frånluft uppe på höghusens tak.
- Man har under året gått från att ha egen anställd personal till att köpa in tjänsten från Sydsverige Entreprenad.
- Under året har föreningen haft en del försäkringsskador.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2004 | Inglasning och utbyggnad av balkonger |
| 2010 | Byte av fönster |
| 2011 | Fastighetskontor/fritidslokal byggs |
| 2013 | Ombyggnad och utbyte av utrustning i undercentraler |
| 2014 | Byte av stolpbelysning |
| 2015-2016 | Nybyggnation av ventilationshus |
| 2015-2016 | Utbyte av takluckor och ventilation |
| 2016 | Hissbyte |
| 2020 | Ombyggnad av samtliga lekplatser |
| 2020 | Byte garageportar ner till garage under mark |
| 2021 | Byte av samtliga källardörrar invändigt |
| 2021 | Renovering av pump i tvätthall |
| 2021 | Installation av central-dammsugare i tvätthall |
| 2022 | Påbörjar tak- och fasadprojekt |
| 2024 | Avslutar tak- och fasadprojekt |
| 2024 | Påbörjar tätning av ventilationshusen på höghustaken |
| 2025 | Påbörjar relining av avloppsstammar i bottenplattan |
| 2025 | Påbörjar installation av solceller |
| 2025 | Påbörjar arbetet med att sätta takhuvar på till- och frånluft uppe på höghusens tak |

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

- Renovering av garagebjälklag (Planerad start år 2027)
- Dränering längst med samtliga huskroppar (Planerad start år 2027)
- Upprustning av trädgård efter fasadrenovering/dränering
- Utbyte av tappvattenledningar (Planerad start år 2029)

**Styrelsens slutord**

När vi nu summerar 2025 kan vi konstatera att vi fortsätter med våra underhållsarbeten.

Under 2025 har även mindre renoveringar och underhåll ägt rum, mer om detta kan ni läsa på vår hemsida.

Under året som gått har ny förvaltare från Sydsverige Entreprenad AB tagit över förvaltaransvaret hos oss.

Styrelsen har fortsatt att arbeta aktivt med att hålla föreningens kostnader nere genom att bland annat se över befintliga avtal och omförhandla till bättre vilkor.

Vad gäller ekonomin, har styrelsen lyckats undvika att binda om lån till alltför höga räntor. Vi har arbetat korta perioder med rörlig ränta för att sedan kunna slå ihop mindre lån till större lån och binda dem till i dagsläget bra räntor.

Vi har under året kunnat spara en stor summa pengar vilket gjort att både relining av avloppsstammarna i bottenplattan och solceller kommer betalas med sparade pengar.

Vi har för avsikt att fortsatta vårt uppskattade projekt med ämneskvällar där vi har haft intressanta föreläsare på besök. Vi är glada för det stora intresset ni medlemmar visat. Vi har även fortsatt att ha container för större avfall, vilket vi ser är uppskattat av er medlemmar.

Styrelsen vill tacka våra medlemmar, vår förvaltare och fastighetsskötare samt våra sammarbetspartners för ett fint 2025.

Styrelsen Brf Södertorp

## Medlemsinformation

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 619 och under året har det tillkommit 57 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 624.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 330 | 286 | 166 | 206 | 177 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 633 | 3 734 | 3 749 | 3 765 | 2 346 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 711 | 3 740 | 3 758 | 3 774 | 2 352 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 4 | 5 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 269 | 245 | 249 | 212 | 205 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 974 | 927 | 818 | 766 | 704 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 94 | 91 | 98 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 040 | 986 | 900 | 781 | 755 |
| Nettoomsättning, tkr | 36 534 | 34 375 | 30 227 | 26 953 | 24 882 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 5 841 | 4 629 | 2 311 | 3 037 | 882 |
| Soliditet, % | 25 | 23 | 21 | 20 | 26 |

**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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 2 816 000 | 0 | 0 | 2 816 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 21 399 076 | 0 | 1 399 469 | 22 798 545 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **24 215 076** | **0** | **1 399 469** | **25 614 545** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 12 742 409 | 4 628 997 | -1 399 469 | 15 971 936 |
| Årets resultat, kr | 4 628 997 | -4 628 997 | 5 841 068 | 5 841 068 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **17 371 406** | **0** | **4 441 599** | **21 813 004** |
| **S:a eget kapital, kr** | **41 586 482** | **0** | **5 841 068** | **47 427 549** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 246 000 kr samt ianspråktagande skett med 846 532 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 | 17 371 404 |
| Årets resultat, kr | 5 841 068 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -2 246 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 846 532 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **21 813 004** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **21 813 004** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 36 534 338 | 34 568 159 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 47 882 | 100 809 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **36 582 220** | **34 668 968** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -21 397 887 | -20 766 598 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -510 689 | -548 754 |
| Personalkostnader | Not 6 | -527 508 | -1 340 724 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -4 935 408 | -4 009 909 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-27 371 492** | **-26 665 985** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **9 210 728** | **8 002 983** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 470 730 | 478 974 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 840 390 | -3 852 960 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-3 369 660** | **-3 373 986** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **5 841 068** | **4 628 997** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **5 841 068** | **4 628 997** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **5 841 068** | **4 628 997** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 150 409 402 | 155 310 748 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | 133 409 | 167 471 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 8 | 8 649 244 | 1 572 407 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **159 192 054** | **157 050 625** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **159 192 554** | **157 051 125** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | -4 304 | 4 329 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 25 136 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 7 094 802 | 4 336 255 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 2 573 040 | 2 510 269 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **9 663 538** | **6 875 989** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 19 000 000 | 15 000 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **19 000 000** | **15 000 000** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **28 663 538** | **21 875 989** |
| **Summa Tillgångar** | | **187 856 092** | **178 927 115** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 816 000 | 2 816 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 22 798 545 | 21 399 076 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **25 614 545** | **24 215 076** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 15 971 936 | 12 742 409 |
| Årets resultat | | 5 841 068 | 4 628 997 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **21 813 004** | **17 371 406** |
| **Summa Eget kapital** | | **47 427 549** | **41 586 481** |
| **Skulder** | | | |
| *Avsättningar* | | | |
| Övriga avsättningar | | 0 | 0 |
| *Summa Avsättningar* | | **0** | **0** |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 81 314 045 | 106 706 884 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **81 314 045** | **106 706 884** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 49 010 000 | 24 627 191 |
| Leverantörsskulder | | 5 049 873 | 1 321 179 |
| Skatteskulder | | 117 237 | 103 258 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 290 850 | 516 817 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 4 646 539 | 4 065 305 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **59 114 499** | **30 633 750** |
| **Summa Skulder** | | **140 428 544** | **137 340 634** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **187 856 092** | **178 927 115** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 9 210 728 | 8 002 983 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 4 935 408 | 4 009 909 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **4 935 408** | **4 009 909** |
| Erhållen ränta | 529 641 | 478 974 |
| Erlagd ränta | -3 710 834 | -3 852 960 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **10 964 943** | **8 638 906** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -3 350 | -275 738 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 3 968 384 | -2 379 424 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **3 965 034** | **-2 655 162** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **14 929 977** | **5 983 744** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -7 076 837 | -6 114 325 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-7 076 837** | **-6 114 325** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 010 030 | -627 560 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-1 010 030** | **-627 560** |
| **Årets kassaflöde** | **6 843 110** | **-758 141** |
| **Likvida medel vid årets början** | **19 103 434** | **19 861 574** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **25 946 544** | **19 103 434** |

## 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 möte 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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder, ingår värme och vatten | 32 640 624 | 30 792 720 |
| | Årsavgifter bostad el, moms | 1 359 777 | 1 568 958 |
| | Årsavgift bostad bredband | 202 997 | 195 119 |
| | Hyror lokaler | 52 140 | 55 572 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 1 952 550 | 1 662 007 |
| | Hyror övrigt | 211 792 | 160 586 |
| | Övriga intäkter | 222 682 | 192 774 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **36 642 562** | **34 627 736** |
| | Hyresbortfall | -108 224 | -59 577 |
| | *Summa* | **-108 224** | **-59 577** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **36 534 338** | **34 568 159** |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga rörelseintäkter* | | |
| | Erhållna bidrag | 24 224 | 19 037 |
| | Övriga intäkter | 23 658 | 81 772 |
| | *Summa Övriga rörelseintäkter* | **47 882** | **100 809** |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -3 329 860 | -2 461 842 |
| | Snö och halk-bekämpning | -99 194 | -86 620 |
| | Reparationer | -1 452 471 | -1 877 031 |
| | Planerat underhåll | -846 532 | -1 427 113 |
| | Försäkringsskador | -259 587 | -368 946 |
| | El | -2 455 075 | -2 339 176 |
| | Uppvärmning | -4 825 096 | -4 559 012 |
| | Vatten | -2 196 903 | -1 715 305 |
| | Sophämtning | -302 268 | -382 839 |
| | Fastighetsförsäkring | -439 300 | -426 634 |
| | Kabel-TV och bredband | -1 329 916 | -1 310 643 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -964 344 | -846 640 |
| | Tomträttsavgäld | -2 809 520 | -2 809 520 |
| | Övriga driftkostnader | -87 822 | -155 278 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-21 397 887** | **-20 766 598** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -26 452 | -31 213 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -46 891 | -29 438 |
| | Administrationskostnader | -161 406 | -150 700 |
| | Extern revision | -40 750 | -33 750 |
| | Konsultkostnader | -6 200 | -20 240 |
| | Medlemsavgifter | -203 105 | -202 105 |
| | Föreningsverksamhet | -11 439 | -61 320 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -14 446 | -19 988 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-510 689** | **-548 754** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Medelantalet anställda* | **1** | **2** |
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -222 191 | -126 890 |
| | Revisionsarvode | -41 028 | -35 320 |
| | Övriga arvoden | -42 236 | -47 423 |
| | Löner och övriga ersättningar | -117 301 | -703 847 |
| | Sociala avgifter | -104 752 | -336 478 |
| | Uttagsbeskattning | 0 | -76 766 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -14 000 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-527 508** | **-1 340 724** |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 211 144 878 | 149 026 358 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 5 815 049 | 5 815 049 |
| | Årets investeringar tak och fasad | 0 | 67 070 685 |
| | Årets försäljningar/utrangeringar | 0 | -4 952 165 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **216 959 927** | **216 959 927** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -61 649 179 | -62 594 273 |
| | Årets avskrivningar | -4 901 346 | -4 007 070 |
| | Utrangering tak och fasad | 0 | 4 952 165 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-66 550 525** | **-61 649 178** |
| | *Utgående redovisat värde* | **150 409 402** | **155 310 749** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 324 000 000 | 288 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 12 212 000 | 5 010 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 87 000 000 | 96 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 436 000 | 436 000 |
| *Summa* | **423 648 000** | **389 446 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 133 214 600 | 133 214 600 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **133 214 600** | **133 214 600** |

| Not 8 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 1 572 407 | 62 699 076 |
| | Årets investeringar | 7 076 837 | 5 944 016 |
| | Omklassificering till byggnad | 0 | -67 070 685 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **8 649 244** | **1 572 407** |

| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Andra långfristiga värdepappersinnehav* | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | *Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* | **500** | **500** |

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 6 946 544 | 4 103 434 |
| | Skattekonto | 148 258 | 232 821 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **7 094 802** | **4 336 255** |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Förutbetald försäkring | 440 452 | 439 300 |
| | Förutbetald tomträtt | 1 404 760 | 1 404 760 |
| | Upplupna ränteintäkter | 266 028 | 324 939 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 461 800 | 341 270 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **2 573 040** | **2 510 269** |

**Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank Hypotek AB | 2,68% | 2028-09-25 | 14 723 747 | 0 |
| Swedbank Hypotek AB | 2,56% | 2027-10-25 | 20 790 000 | 210 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2,97% | 2028-11-15 | 14 704 384 | 40 000 |
| Stadshypotek AB | 3,53% | 2026-12-01 | 48 500 000 | 500 000 |
| Stadshypotek AB | 2,74% | 2027-09-01 | 22 712 500 | 230 000 |
| Stadshypotek AB | 2,87% | 2029-04-30 | 6 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,87% | 2029-04-30 | 2 893 414 | 30 000 |
| | | | **130 324 045** | **1 010 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 81 314 045 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 510 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 48 500 000 |
| Kortfristig del | 49 010 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 010 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 4 040 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,03% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Momsskuld | 0 | 128 832 |
| | Källskatt | 5 036 | 94 965 |
| | Inre fond | 285 814 | 293 020 |
| | *Summa Övriga skulder* | **290 850** | **516 817** |

| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 3 219 295 | 2 933 650 |
| | Upplupna räntekostnader | 268 503 | 138 947 |
| | Övriga upplupna kostnader | 1 158 741 | 992 708 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **4 646 539** | **4 065 305** |

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-03-05

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.

Malmö den

Åke Kullman
Ordförande

Therese Ohlqvist

Pia Holst

Jan-Åke Ottosson

Tomas Engstöm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Södertorp i Malmö, org.nr. 746001-0411

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Larsson
Av föreningen vald revisor

Lennart Göransson
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Åke Kullman**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:47:10*

**Jan-Åke Ottosson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:39:56*

**Tomas Engström**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:37:46*

**Therése Madlein Ohlqvist**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:11:39*

**Pia Holst**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:02:59*

**Anders Bengt-Åke Larsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 13:22:09*

**Knut Lennart Göran Göransson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:59:04*

**Alexandra Ong**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:01:00*

## Revisionsberättelse 2025

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

**Anders Bengt-Åke Larsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 13:24:14*

**Knut Lennart Göran Göransson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:41:53*

**Alexandra Ong**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 11:00:48*

# 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.