



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Konduktören i Malmö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769633-7133 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spiggan 1	2018-11-29	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	65
8	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 330
Totalt 64 objekt		3 395

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 27 st 2 rok, 16 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Spiggan GA:1	G:A		1 / 2	Innergård, Belysningsarmatur, Cykelparkering dagvattensystem, Dräneringssystem, Förgårdsmark, Tätskikt.
Malmö Spiggan GA:2	G:A		33 / 50	Underjordiskt garage, Nedfartsramp, Kommunikationsytor, Parkeringsplatser, Teknikutrymme, Pumpgruppar/rännor, Belysningsarmatur, Garageport, Ventilationsanläggning, Dörrar, Laddstolpar.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Katarina Trodden	Ordförande	2023-11-06	
Anders Wallner	Ledamot	2023-08-22	
Mikael Frohm	Ledamot	2021-10-19	
Patrik Aarnivaara	Ledamot	2024-10-16	
Therese Ohlqvist	Ledamot	2023-11-10	
Anders Gäddlin	Ledamot	2023-01-23	2024-10-16
Martina Lubkowska	Ledamot	2023-11-06	
Magdalena Signäs	Ledamot	2023-01-23	
Thomas Österlin	Suppleant	2023-11-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martina Lubkowska, Patrik Aarnivaara, Mikael Frohm, Katarina Trodden och suppleant Thomas Österlin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Frohm, Katarina Trodden, Martina Lubkowska och Magdalena Signäs.

Revisorer har varit: Fredrik Joelson med Inga Sandström Åberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Nina Maldaner (sammankallande) och Sofia Gustafson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-15. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +6%.

Föreningen inte har en aktuell underhållsplan, det kommer att skapas 25/26.

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.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Installation av solceller påbörjad. Slutdförs i mitten på maj.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Inga större åtgärder planerade. Arbete med underhållsplan kommer i gång årsskiftet 2025/2026.

Ekonomi

Beslut om avgiftshöjning med 6% togs per capsulam 2025-02-24 och trädde i kraft fr.o.m 1 april.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 060 000 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning:

Anders Gäddlin lämnade styrelsen och Patrik Aarnivaara är ny styrelsemedlem.

Väsentliga avtal

Markavtalet med HSB är nu uppsagt och skötseln utemiljön har övergått till medlemmarna. Nytt avtal för administration av lådcyklar har slutits med GoRide, som även har skött det tidigare. Efter Sernekes konkurs har nytt serviceavtal slutits med Schindler hiss.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

På grund av det osäkra ränteläget bör föreningen fortsatt vara aktiv i både placering av eget kapital liksom vid omsättning av befintliga lån. Även elmarknadens rörlighet bevakas.

Trivselgruppen (Vesna Maldaner, Sofia Aarnivaara, Katarina Bohlin och Christen Regnér) har hälsat nya medlemmar välkomna, informerat om föreningen och delat ut chokladaskar, samt organiserat städning och bevattning av växter på terrassen.

Patrik Aarnivaara har varit föreningens kontaktman för Cykelpoolen.

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

Omförhandling av Telenoravtalet eller upphandling av ny aktör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 81.

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

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	147	167	179	234	118
Skuldsättning, kr/kvm	10 916	11 034	10 946	11 137	11 314
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 129	11 249	11 159	11 354	11 535
Räntekänslighet, %	12	13	14	15	36
Energikostnad, kr/kvm	211	198	191	137	95
Årsavgifter, kr/kvm	947	872	799	782	322
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	81	78	83	76
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	1 050	1 010	919	415
Nettoomsättning, tkr	3 738	3 405	3 140	3 107	1 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	-617	-510	-343	-277	-367
Soliditet, %	74	75	75	75	75

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntehöjningar och nytagna lån för investering i solceller på föreningens tak. Bygget slutförs i juni 2025.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 229 563 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 147 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 6 procent från och med 1 april 2025.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	88 250 000	0	0	88 250 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	27 040 000	0	0	27 040 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	628 000	0	123 000	751 000
S:a bundet eget kapital, kr	115 918 000	0	123 000	116 041 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 630 982	-510 280	-123 000	-2 264 262
Årets resultat, kr	-510 280	510 280	-616 827	-616 827
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 141 262	0	-739 827	-2 881 089
S:a eget kapital, kr	113 776 738	0	-616 827	113 159 911

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 157 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 000 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	-2 141 262
Årets resultat, kr	-616 827
Reservation till underhållsfond, kr	-157 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 881 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 881 089

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

RESULTATRÄKNING	2024-05-01 2025-04-30		2023-05-01 2024-04-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 738 111		3 541 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10		24 830
Summa Rörelseintäkter		3 738 121		3 565 967
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 017 406		-1 956 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 933		-124 608
Personalkostnader	Not 6	-101 742		-97 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 080 533		-1 078 436
Summa Rörelsekostnader		-3 336 615		-3 257 039
Rörelseresultat		401 506		308 928
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 648		17 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 050 980		-836 684
Summa Finansiella poster		-1 018 332		-819 207
Resultat efter finansiella poster		-616 827		-510 279
Resultat före skatt		-616 827		-510 279
Årets resultat		-616 827		-510 279

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	148 373 763	149 454 297
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	929 426	65 126
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		149 303 189	149 519 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		149 303 689	149 519 923

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 684	1 511
Övriga fordringar		2 080 372	1 991 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	188 786	206 812
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 284 842	2 199 432
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000	300 000
Summa Omsättningstillgångar		2 684 842	2 499 432
Summa Tillgångar		151 988 531	152 019 354

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	115 290 000	115 290 000
Fond för yttre underhåll	751 000	628 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	116 041 000	115 918 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 264 262	-1 630 982
Årets resultat	-616 827	-510 280
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 881 088	-2 141 262
Summa Eget kapital	113 159 912	113 776 738

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1012 410 000	24 150 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 410 000	24 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 650 000	13 310 000
Leverantörsskulder	989 021	5 074
Skatteskulder	75 610	56 420
Övriga kortfristiga skulder	113 960	21 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11590 028	700 016
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	26 418 619	14 092 616
Summa Skulder	38 828 619	38 242 616
Summa Eget kapital och skulder	151 988 531	152 019 354

KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	401 506	308 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 080 533	1 078 436
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 080 533	1 078 436
Erhållen ränta	30 279	19 179
Erlagd ränta	-1 110 020	-801 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	402 298	605 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	39 624	77 091
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 051 941	100 725
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 091 564	177 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 493 863	783 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-864 300	-94 576
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-864 300	-94 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	300 000
Årets kassaflöde	229 563	988 447
Likvida medel vid årets början	2 239 669	1 251 223
Likvida medel vid årets slut	2 469 232	2 239 669

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 799 930	2 532 970
	Årsavgift bostad el och vatten moms	223 025	240 545
	Årsavgifter bostad TV/ bredband	131 340	131 340
	Hyror lokaler moms	108 484	103 516
	Hysesintäkter garage moms	356 343	371 788
	El garage och P-platser moms	10 947	6 848
	Övriga intäkter	108 042	155 329
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 738 111	3 542 336
	Hysesbortfall	0	-1 199
	<i>Summa</i>	0	-1 199
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 738 111	3 541 137

I årsavgifter ingår värme. Vatten och el debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	10	24 830
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10	24 830

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-514 211	-567 537
	Snö och halk-bekämpning	0	-20 599
	Reparationer	-99 132	-101 032
	Planerat underhåll	-34 000	0
	Försäkringsskador	0	-15 439
	El	-309 555	-284 193
	Uppvärmning	-235 694	-233 339
	Vatten	-170 382	-155 670
	Sophämtning	-138 016	-114 851
	Fastighetsförsäkring	-47 778	-44 747
	Kabel-TV och bredband	-143 308	-129 568
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 400	-28 210
	Förvaltningsavtalskostnader	-254 364	-246 210
	Övriga driftkostnader	-23 568	-15 559
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 017 406	-1 956 954

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-30 413	-24 997
	Extern revision	-15 970	-11 540
	Konsultkostnader	0	-2 875
	Medlemsavgifter	-22 640	-23 540
	Föreningsverksamhet	-10 875	-9 855
	Övriga förvaltningskostnader	-57 035	-51 802
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-136 933	-124 608
Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 000	-61 000
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-21 742	-22 041
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 742	-97 041
Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	128 395 576	128 353 626
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 050 000	25 050 000
	Årets investeringar	0	41 950
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	153 445 576	153 445 576
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 991 279	-2 912 843
	Årets avskrivningar	-1 080 533	-1 078 436
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 071 813	-3 991 279
	<i>Utgående redovisat värde</i>	148 373 763	149 454 297
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 548 000	2 565 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	192 000	256 000
	<i>Summa</i>	116 940 000	105 221 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	38 410 000	38 410 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 410 000	38 410 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-04-30	2024-04-30
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	65 126	12 500
Årets investeringar	864 300	52 626
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	929 426	65 126

Pågående nyanläggningar avser solceller, kostnader ca 1,5 mkr, börjar använda 18 juni 2025.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 803	434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 983	206 378
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 786	206 812

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-04-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	2,93%	2027-03-30	12 710 000	300 000
Handelsbanken	3,61%	2026-03-30	12 150 000	100 000
Handelsbanken	1,23%	2026-03-30	12 200 000	0
			37 060 000	400 000

Långfristig del	12 410 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 350 000
Kortfristig del	24 650 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
Finns swap-avtal	Nej

24 650 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 400 000 kr. Beräknad skuld om 5 år beräknas till 35 060 000 kr.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	293 843	281 176
Upplupna räntekostnader	80 090	139 130
Övriga upplupna kostnader	216 095	279 710
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 028	700 016

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.

Katarina Trodden
Ordförande

Mikael Frohm

Therése Ohlqvist

Martina Lubkowska

Anders Wallner

Patrik Aarnivaara

Magdalena Signäs

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Joelson
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konduktören i Malmö, org.nr. 769633-7133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 30 April 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 Brf Konduktören i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 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 provar 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Joelson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Katarina Trodden

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 18:25:27



Mikael Frohm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-05 kl. 10:30:28



Therése Madlein Ohlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-04 kl. 16:33:58



Martina Lubkowska

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-09 kl. 09:03:00



Anders Wallner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-07 kl. 14:02:17



Patrik Aarnivaara

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-03 kl. 19:09:16



Magdalena Signäs

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-07 kl. 18:33:55



Fredrik Joelson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 07:41:19



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 08:41:57



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Konduktören i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Joelson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-11 kl. 07:43:01



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 08:41:30



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.