







Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Randers i Malmö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Randers i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5429 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Randers 1	1946-02-28	1948
Randers 2	1946-02-28	1948
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	88
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 626
4	lokaler (hyresrätt)	35
2	p-platser	0
Totalt 103 objekt		**6 749**

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 2 rok, 39 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Peterson	Ordförande	2025-01-21	
Bo Peterson	Ledamot	2024-09-08	2025-01-21
Nils Kryger	Ordförande	2024-09-08	2025-01-21
Nils Kryger	Ledamot	2015-12-21	
Carina Ekdahl	Ledamot	2016-06-20	
Fredrik Carrasco	Ledamot	2024-01-22	
Andrea Lundberg	Ledamot	2023-01-18	
Carl Billsten	Suppleant	2024-01-22	2025-01-21
Kristoffer Ekström Gustavsson	Suppleant	2025-01-21	
Marijn Lindell Schilling	Suppleant	2024-01-22	2025-01-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils Kryger, Fredrik Carrasco och suppleant Kristoffer Ekström Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Peterson, Nils Kryger, Fredrik Carrasco och Andrea Lundberg.

Revisorer har varit: Jesper Nilsson och Hans Falck valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Maria Engberg (sammankallande) och Louise Kjellberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-20. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-10-01 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.

Underhåll
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Dränering av hela fastigheten har genomförts under året.
Styrcentral till husets värmesystem har bytts ut.

Samverkan med medlemmarna:
Gårdsfest med grillning skedde den 31/8.

Ekonomi
Både dräneringsarbetet samt genomfört byte av reglersystem till värmesystemt förväntas leda till sänkta uppvärmningskostnader för föreningen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren
Injustering och byte av ventiler på VVS systemet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1980	Tappvattensystem byttes
1999-2000	Tak, fönster och balkonger byttes och samtliga tvättstugor fick kakel och klinkers
2000	All el byttes
2015	Miljöhus byggdes på gården
2015	Fritidslokalen totalrenoveras och komplett kök installerades
2019	Relining genomfördes
2021-2022	Fasardrenovering (Fog och tegelstenar)
2022	Gammal kopparkabel byttes ut mot fiber mellan huskropparna (internet)
2023	Utomhusbelysingen byttes
2025	Dränering av hela fastigheten
2025	Byte av styrcentral till värmesystemet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	115	42	162	254	275
Skuldsättning, kr/kvm	10 489	9 821	9 900	9 978	9 682
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 544	10 004	10 083	10 163	9 861
Räntekänslighet, %	11	11	12	13	12
Energikostnad, kr/kvm	253	244	214	206	190
Årsavgifter, kr/kvm	946	881	820	799	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	954	899	838	807	803
Nettoomsättning, tkr	6 431	5 973	5 560	5 415	5 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	-283	-419	186	985	1 039
Soliditet, %	11	12	12	12	11

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.

Document ID 09222115557559677484 Signerat BP, AL, FC, CE, NK, JN, HF, TO

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 huvudsakligen på dräneringsarbetet vars totala kostnad på ca 4,1 miljoner kronor påverkade såväl avskrivningar som räntor. Föreningen hade dessutom ett periodiskt underhåll på drygt 300 000 kr vilket är högre än vanligt. Föreningen har ett positivt kassaflöde på 840 845 kr, och har höjt avgifterna från och med 2025-10-01 med 4% för att minska risken för ett framtida negativt resultat.

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	153 600	0	0	153 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 867 703	0	-112 902	3 754 802
S:a bundet eget kapital, kr	**4 021 303**	**0**	**-112 902**	**3 908 402**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 249 427	-419 479	112 902	4 942 849
Årets resultat, kr	-419 479	419 479	-282 775	-282 775
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 829 948**	**0**	**-169 873**	**4 660 074**
S:a eget kapital, kr	**8 851 251**	**0**	**-282 775**	**8 568 476**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 323 902 kr.

Document ID 09222115557559677484 Signerat BP, AL, FC, CE, NK, JN, HF, TO

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	4 829 948
Årets resultat, kr	-282 775
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	323 902
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 660 075**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 660 075**

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

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 431 058	6 029 419
Övriga intäkter	Not 3	8 960	40 666
Summa Rörelseintäkter		**6 440 018**	**6 070 085**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 552 573	-3 327 929
Övriga kostnader	Not 5	-112 957	-194 049
Personalkostnader	Not 6	-267 465	-263 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 043	-704 420
Summa Rörelsekostnader		**-4 670 038**	**-4 490 370**
Rörelseresultat		**1 769 980**	**1 579 714**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 990	3 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 057 745	-2 002 194
Summa Finansiella poster		**-2 052 755**	**-1 999 193**
Resultat efter finansiella poster		**-282 775**	**-419 479**
Resultat före skatt		**-282 775**	**-419 479**
Årets resultat		**-282 775**	**-419 479**

Document ID 09222115557559677484 Signerat BP, AL, FC, CE, NK, JN, HF, TO

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	78 756 733	75 026 776
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	361 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		**78 756 733**	**75 388 026**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**78 757 233**	**75 388 526**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts och hyresfordringar		14 377	14 797
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 915 778	1 074 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 186	67 616
Summa Kortfristiga fordringar		**2 011 341**	**1 156 561**
Summa Omsättningstillgångar		**2 011 341**	**1 156 561**
Summa Tillgångar		**80 768 574**	**76 545 086**

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 600	153 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 754 802	3 867 703
Summa Bundet eget kapital		**3 908 402**	**4 021 303**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 942 849	5 249 427
Årets resultat		-282 775	-419 479
Summa Fritt eget kapital		**4 660 074**	**4 829 948**
Summa Eget kapital		**8 568 476**	**8 851 251**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	43 523 205	34 267 500
Summa Långfristiga skulder		**43 523 205**	**34 267 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 280 000	32 015 705
Leverantörsskulder		160 898	130 482
Skatteskulder		20 793	16 081
Övriga skulder		0	2 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 215 202	1 261 877
Summa Kortfristiga skulder		**28 676 893**	**33 426 335**
Summa Skulder		**72 200 098**	**67 693 835**
Summa Eget kapital och skulder		**80 768 574**	**76 545 086**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 769 980	1 579 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	737 043	704 420
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**737 043**	**704 420**
Erhållen ränta	4 155	3 298
Erlagd ränta	-1 962 408	-1 996 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**548 769**	**291 175**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 869	-17 300
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-107 605	338 846
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-122 474**	**321 546**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**426 295**	**612 721**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 105 750	-412 222
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 105 750**	**-412 222**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-480 000	-530 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 520 000**	**-530 000**
Årets kassaflöde	**840 545**	**-329 502**
Likvida medel vid årets början	**992 656**	**1 322 158**
Likvida medel vid årets slut	**1 833 202**	**992 656**

Document ID 09222115557559677484 Signerat BP, AL, FC, CE, NK, JN, HF, TO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 246 523	5 837 994
	Årsavgifter lokaler	106 460	99 491
	Hyror lokaler	37 140	36 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	5 940	11 880
	Övriga intäkter	47 727	56 210
	Summa Bruttoomsättning	**6 443 790**	**6 042 151**
	Hyresbortfall	-12 732	-12 732
	Summa	**-12 732**	**-12 732**
	Summa Nettoomsättning	**6 431 058**	**6 029 419**

I årsavgiften ingår el, vatten, värme och Kabel TV.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga intäkter		
	Försäkringsersättningar	0	29 791
	Övriga sekundära intäkter	8 960	10 875
	Summa Övriga intäkter	**8 960**	**40 666**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-534 407	-523 796
	Snö och halk-bekämpning	-2 305	-14 256
	Reparationer	-274 968	-264 583
	Planerat underhåll	-323 902	0
	Försäkringsskador	-9 156	-179 018
	El	-255 412	-224 312
	Uppvärmning	-1 065 010	-1 057 632
	Vatten	-387 937	-365 138
	Sophämtning	-46 377	-87 071
	Fastighetsförsäkring	-119 668	-113 053
	Kabel-TV och bredband	-193 168	-181 377
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-168 956	-160 830
	Förvaltningsavtalskostnader	-151 862	-129 101
	Övriga driftkostnader	-19 444	-27 763
	Summa Driftskostnader	**-3 552 573**	**-3 327 929**

Document ID 09222115557559677484 Signerat BP, AL, FC, CE, NK, JN, HF, TO

Not 5	Övriga kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 499	-1 564
	Administrationskostnader	-33 537	-85 688
	Extern revision	-17 266	-11 924
	Konsultkostnader	-555	-27 805
	Medlemsavgifter	-40 670	-40 670
	Föreningsverksamhet	-8 992	-11 700
	Övriga förvaltningskostnader	-6 438	-14 698
	Summa Övriga kostnader	**-112 957**	**-194 049**

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-113 002	-114 600
	Revisionsarvode	-29 401	-28 651
	Övriga arvoden	-61 921	-59 987
	Sociala avgifter	-63 141	-60 734
	Summa Personalkostnader	**-267 465**	**-263 972**

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 572 416	23 577 416
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 718 800	53 718 800
	Årets investering, dränering/ förra årets investering	4 467 000	6 995 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**88 758 216**	**84 291 216**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 264 440	-8 560 020
	Årets avskrivningar	-737 043	-704 420
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 001 483**	**-9 264 440**
	Utgående redovisat värde	**78 756 733**	**75 026 776**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	619 000	623 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	71 000	138 000
Summa	**151 690 000**	**143 761 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	74 155 230	69 505 230
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**74 155 230**	**69 505 230**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	361 250	6 944 028
	Årets investering dränering	4 105 750	0
	Omklassificering till byggnad	-4 467 000	-6 582 778
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**361 250**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 833 202	992 656
	Övriga fordringar	82 576	80 022
	Summa Övriga fordringar	**1 915 778**	**1 072 678**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 431	596
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 755	67 020
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**81 186**	**67 616**

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	3 754 802	3 867 703
	Summa Fond för yttre underhåll	**3 754 802**	**3 867 703**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,9%	2026-12-16	12 535 705	0
Nordea Hypotek AB	3,05%	2025-09-02	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,87%	2026-03-18	3 000 000	0
Nordea Hypotek AB	4,07%	2026-04-15	18 950 000	200 000
Stadshypotek AB	1,38%	2030-04-30	7 580 000	80 000
SBAB Bank AB	2,79%	2028-05-11	19 000 000	200 000
SBAB Bank AB	3,88%	2027-05-11	4 737 500	50 000
			70 803 205	**530 000**

Långfristig del	43 523 205
Nästa års amortering av långfristig skuld	330 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 950 000
Kortfristig del	27 280 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	530 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

27 280 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 480 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 68 403 205 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	514 395	454 822
Upplupna räntekostnader	304 109	208 772
Övriga upplupna kostnader	396 698	598 283
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 215 202**	**1 261 877**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 14 oktober 2025.
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.

Bo Peterson
Andrea Lundberg
Fredrik Carrasco
Carina Ekdahl
Nils Kryger

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Falck
Av föreningen utsedd revisor

Jesper Nilsson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Randers i Malmö, org.nr. 746000-5429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Randers i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 Brf Randers i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Falck
Av föreningen vald revisor

Jesper Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Bo Peterson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 11:38:14

Andrea Lundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 14:06:12

Fredrik Carrasco
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 08:10:08

Carina Ekdahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-20 kl. 07:58:37

Nils Kryger
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 21:44:22

Jesper Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 16:46:31

Hans Falck
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 08:56:21

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 17:02:49

Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Jesper Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 16:52:28

Hans Falck
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 08:58:40

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 17:01:03

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.