



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kallan i Malmö

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kallan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallan 1	2021-01-26	1949
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
19	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 724
Totalt 79 objekt		3 724

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Svensson	Ordförande	2022-02-23	
Laila Majvy Winter	Ledamot	2022-02-23	
Monica Gialitaki	Ledamot	2002-03-07	
Kaj Berglund	Ledamot	2023-02-15	
Bodil Karlsson Granath	Ledamot	2017-03-06	
Roger Hjalmarsson	Suppleant	2025-02-15	
Ola Åkesson	Suppleant	2019-02-27	2025-02-15
Mattias Frisk	Suppleant	2023-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kai Berglund och Majvy Winter samt suppleanter Mattias Frisk och Roger Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma och ett konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Majvy Winter, Monica Gialitaki, Kaj Berglund och Peter Svensson.

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

Valberedning har varit: Alla i föreningen är valberedningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-12. På stämman deltog 15 medlemmar 13 röstberättigade, 0 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. En årsavgiftshöjning på 2% är inplanerad fr.o.m. 2026-01-01.

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 fastighetsbesiktning utfördes den 2025-04-24.

Vid föreningens egenbesiktningar under budgetåret har det inte hittats något större att rapportera som inte ingår i normalt underhåll av trädgård och byggnader.

Från tidigare besiktning återstår punkten
- Färg som har släppt på grunden behöver åtgärdas, gäller främst utanför 6C.

Vid OVK:n vi gjorde i januari och vid åtgärdande av ventilationsproblem har en del punkter framkommit. Punkterna är inte av större karaktär. En del åtgärder behöver lägenhetsinnehavare själva göra och en del åtgärder planerar styrelsen att åtgärda. Mer information kommer under 2025/2026.

Byte av brandvarnare har utförts i lägenheterna i samband med OVK:n. Brandvarnarna kom till nytta bara några veckor efter installation när en s k torrkokning inträffade i en lägenhet. Brandkåren kom och inga skador på varken personer eller fastighet inträffade.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installerat laddstolpar på 8 av våra 19 parkeringsplatser
- Bytt ståldörrar till de gamla soprummen. De används mest till förvaring av hjälpmedel till äldre men om plats finns även till barnvagnar.
- Installerat individuell mätning och debitering av el (IMD) samt bytt stigarledningar
- Installerat digital övervakning av värmesystemet med individuell mätning i varje lägenhet
- Bytt leverantör av bredband samt inkluderat kostnaden i månadsavgiften
- Fraktat bort mattbommar och ersatt med nya möblerade uteplatser
- Tillfört utemiljön nya grillplatser
- Ersatt kulvertar för varmvatten mellan husen med nya isolerade rör
- Bytt värmesystem
- Bytt ut 4 tvättmaskiner och 2 torktumlare
- Lagt om tak, inklusive ny isolering
- Monterat nya rör och rännor, nya plåtarbeten
- Fogat om alla fogar, bytt ut visst tegel

Pågående projekt:

- Inga större projekt är planerade för 2025/2026 förutom åtgärdande av brister i ventilationen som påpekats i OVK samt i egenkontroller efter OVK:n.

De närmaste budgetåren planeras följande större åtgärd:

- Planerat underhåll för 2026/2027 är värmeledningar och ventiler till radiatorer.

- Föreningen arrangerade åter igen en välbesökt och uppskattad grillkväll i augusti.
- Kallan-Nytt har utkommit 4 gånger under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	210	222	189	221	293
Skuldsättning, kr/kvm	8 161	8 249	8 339	8 563	8 652
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 161	8 249	8 339	8 563	8 652
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	304	301	282	213	194
Årsavgifter, kr/kvm	1 026	989	946	872	866
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	1 009	969	887	880
Nettoomsättning, tkr	3 875	3 733	3 601	3 289	3 252
Resultat efter finansiella poster, tkr	208	116	192	299	430
Soliditet, %	12	11	11	10	9

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. I beräkningen ingår IMD-el.

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

	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	92 640	0	0	92 640
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 585 711	0	153 000	1 738 711
S:a bundet eget kapital, kr	1 678 351	0	153 000	1 831 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 085 306	116 449	-153 000	2 048 755
Årets resultat, kr	116 449	-116 449	207 544	207 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 201 755	0	54 544	2 256 299
S:a eget kapital, kr	3 880 106	0	207 544	4 087 650

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 000 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	2 201 755
Årets resultat, kr	207 544
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 256 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 256 299

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	3 874 660	3 757 936
Övriga intäkter	Not 3	5 143	0
Summa Rörelseintäkter		3 879 803	3 757 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 154 010	-2 294 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 926	-86 235
Personalkostnader	Not 6	-200 773	-193 389
Avskrivningar		-533 911	-551 828
Summa Rörelsekostnader		-2 971 621	-3 125 502
Rörelseresultat		908 182	632 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 598	32 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 236	-548 562
Summa Finansiella poster		-700 638	-515 986
Resultat efter finansiella poster		207 544	116 449
Resultat före skatt		207 544	116 449
Årets resultat		207 544	116 449

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 240 744	32 551 773
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	48 156
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 240 744	32 599 929
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 551	1 551
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 551	1 551
Summa Anläggningstillgångar		32 242 295	32 601 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto hos HSB Malmö, skattekonto och momsfordran	Not 9	1 807 225	1 443 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	137 584	110 755
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 944 809	1 554 163
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 944 809	2 554 163
Summa Tillgångar		35 187 104	35 155 644

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 640	92 640
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 738 711	1 585 711
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 831 351	1 678 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 048 755	2 085 306
Årets resultat		207 544	116 449
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 256 299	2 201 755
Summa Eget kapital		4 087 650	3 880 106

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 059 986	21 177 236
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		30 059 986	21 177 236
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		333 000	9 548 750
Leverantörsskulder		266 772	109 375
Skatteskulder		13 190	9 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	426 506	430 641
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 039 468	10 098 302
Summa Skulder		31 099 454	31 275 538
Summa Eget kapital och skulder		35 187 104	35 155 644

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	908 182	632 434
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	533 911	551 828
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	533 911	551 828
Erhållen ränta	30 667	31 241
Erlagd ränta	-730 452	-547 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	742 308	667 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-107 710	6 288
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	157 132	90 148
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	49 422	96 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	791 730	764 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-174 726	-48 156
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 726	-48 156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-333 000	-333 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-333 000	-333 000
Årets kassaflöde	284 004	382 856
Likvida medel vid årets början	2 377 929	1 995 073
Likvida medel vid årets slut	2 661 933	2 377 929

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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 617 020	3 477 780
	IMD el bostäder	204 841	207 603
	Hyror parkeringsplatser	45 600	45 600
	IMD el p-platser	1 768	0
	Hyror förråd	4 200	4 200
	Övriga intäkter, överlåtelse och pantavgifter m.m.	9 831	24 953
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 883 260	3 760 136
	Hysesbortfall	-8 600	-2 200
	<i>Summa</i>	-8 600	-2 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 874 660	3 757 936

I årsavgiften ingår vatten och värme, el debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Avtalsplacerad intäkt	5 143	0
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	5 143	0

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-358 805	-377 936
	Snö och halk-bekämpning	-3 835	-7 075
	Reparationer	-113 880	-124 726
	Planerat underhåll	-40 000	-157 250
	Försäkringsskador	0	-5 000
	El	-297 114	-283 964
	Uppvärmning	-606 475	-619 780
	Vatten	-229 576	-218 548
	Sophämtning	-32 367	-74 265
	Fastighetsförsäkring	-69 287	-65 507
	Kabel-TV och bredband	-134 911	-127 028
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 440	-97 800
	Förvaltningsavtalskostnader	-111 529	-111 708
	Övriga driftkostnader	-52 792	-23 463
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 154 010	-2 294 049
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 273
	Administrationskostnader	-26 840	-35 317
	Extern revision	-21 530	-16 300
	Medlemsavgifter	-25 315	-25 315
	Föreningsverksamhet	-7 366	-2 755
	Övriga förvaltningskostnader	-1 875	-275
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 926	-86 235
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-156 800	-158 830
	Övriga arvoden	-12 421	-4 112
	Sociala avgifter	-31 552	-30 448
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-200 773	-193 389

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 789 341	24 789 341
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 317 375	18 317 375
	Årets investering - laddplatser	222 882	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 329 598	43 106 716
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 554 943	-10 003 115
	Årets avskrivningar	-533 911	-551 828
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 088 854	-10 554 943
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 240 744	32 551 773
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	54 800 000	46 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 075 000	34 075 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 075 000	34 075 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 051	1 051
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 551	1 551
Not 9	Avräkningskonto hos HSB Malmö, skattekonto och momsfordran	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Avräkningskonto hos HSB Malmö, skattekonto och momsfordran</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 661 933	1 377 929
	Skattekonto och momsfordran	145 292	65 480
	<i>Summa Avräkningskonto hos HSB Malmö, skattekonto och momsfordran</i>	1 807 225	1 443 408

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen intäkt IMD el	63 323	65 452
Upplupna ränteintäkter	2 429	3 498
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 832	41 805
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	137 584	110 755

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 738 711	1 585 711
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 738 711	1 585 711

Not 12	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2027-05-25	6 352 500	70 000
Stadshypotek AB	1,37%	2029-03-01	9 215 750	96 500
Stadshypotek AB	0,82%	2026-09-01	1 825 000	20 000
Stadshypotek AB	3,98%	2026-10-30	3 783 986	50 000
Stadshypotek AB	3,34%	2033-03-01	9 215 750	96 500
			30 392 986	333 000

Långfristig del	30 059 986
Nästa års amortering av långfristig skuld	333 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	333 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	333 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 332 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	8 733 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 28 776 236kr

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	318 197	318 755
	Upplupna räntekostnader	17 050	17 266
	Upplupna kostnader - el, värme, vatten m.m.	91 259	94 620
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	426 506	430 641

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2025-12-18.
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.

Peter Svensson
Ordförande

Monica Gialitaki

Bodil Karlsson Granath

Laila Majvy Winterr

Kaj Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Julia Börjesson
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kallan i Malmö, org.nr. 746000-5445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kallan 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kallan 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Julia Börjesson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Peter Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 14:17:58



Monica Gialitaki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-22 kl. 19:05:45



Bodil Karlsson Granath

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-23 kl. 11:12:56



Laila Majvy Winter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 12:42:03



Kaj Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-19 kl. 10:29:35



Julia Börjesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 11:48:14



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-31 kl. 14:01:46



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Julia Börjesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 11:49:43



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-31 kl. 14:01:27



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.