

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekot 11	1946-06-29	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	19
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 477
Totalt 65 objekt		2 496

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 30 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Persson	Ordförande	2013-06-26	
Irina Eriksson	Ledamot	2011-06-14	
Krister Eriksson	Ledamot	2013-06-27	
Magnus Botsjö	Ledamot	2023-09-29	
Ida Karlsson	Ledamot	2020-06-25	2025-01-20
Anton Pettersson	Ledamot	2018-10-24	
Bonnie Tallberg	Ledamot	2025-01-20	
Bonnie Tallberg	Suppleant	2023-09-29	2025-01-20
Ossian Gynther	Suppleant	2022-07-15	2025-01-20
Lucas Nanheden	Suppleant	2021-08-09	2025-01-20
Johanna Arderup	Suppleant	2023-09-29	2025-01-20
Johanna Nilsson	Suppleant	2025-01-20	2026-02-18
Tobias Sasioglu	Suppleant	2026-02-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Persson, Bonnie Tallberg, samt suppleant Tobias Sasioglu.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Eriksson, Magnus Botsjö, Stefan Persson och Anton Pettersson.

Revisorer har varit: Johan Kjellgren med Hannes Guth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +12%.

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

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Fasaden mot gården renoverades
2022	Solceller monterades på taket
2023	Portarna byttes ut
2026	Branddörrar till källaren monterades i trapphusen

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

Årtal	Åtgärd
2026	Borttagning av handdukstorkarna
2027	Byte av fönster och balkongdörrar

Våra fönster och balkongdörrar saknar fungerande ventilation och måste bytas ut i tidigare än planerat. Vi har fått bygglov och hoppas att hinna byta innan utgången av 2026, men det är nog mer sannolikt att det blir 2027.

Våra vattenburna handdukstorkar ska tas bort utan att ersättas.

Vi har genomfört en undersökning av avloppens skick och inväntar genomgång av resultaten. Eventuellt måste avloppen renoveras och det beräknas då ske 2027.

Samtliga ovannämnda åtgärder kommer att påverka våra avgifter.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	301	290	343	319	342
Skuldsättning, kr/kvm	3 276	3 276	3 276	3 276	3 276
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 301	3 301	3 301	3 301	3 301
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	338	323	284	280	271
Årsavgifter, kr/kvm	1 125	1 045	977	921	921
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	96	99	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 139	1 053	1 103	1 000	997
Nettoomsättning, tkr	2 843	2 600	2 644	2 463	2 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	426	206	644	502	594
Soliditet, %	42	41	40	37	35

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	78 000	0	0	78 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 026 835	0	26 000	2 052 835
S:a bundet eget kapital, kr	2 104 835	0	26 000	2 130 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 731 064	206 115	-26 000	3 911 179
Årets resultat, kr	206 115	-206 115	425 870	425 870
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 937 179	0	399 870	4 337 049
S:a eget kapital, kr	6 042 014	0	425 870	6 467 884

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 937 179
Årets resultat, kr	425 870
Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 337 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 337 049

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 842 824	2 626 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250	863
Summa Rörelseintäkter		2 843 074	2 627 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 587 237	-1 647 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 828	-95 627
Personalkostnader	Not 6	-114 500	-111 639
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-324 802	-324 802
Summa Rörelsekostnader		-2 163 367	-2 180 061
Rörelseresultat		679 707	447 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 882	3 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 719	-244 735
Summa Finansiella poster		-253 838	-241 487
Resultat efter finansiella poster		425 870	206 115
Resultat före skatt		425 870	206 115
Årets resultat		425 870	206 115

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 286 170	12 610 971
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	71 676	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 357 845	12 610 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 358 345	12 611 471
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 169	9 341
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 943 770	2 191 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	38 984	34 642
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 997 923	2 235 818
Summa Omsättningstillgångar		2 997 923	2 235 818
Summa Tillgångar		15 356 268	14 847 289

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 000	78 000
Fond för yttre underhåll	Not 112 052 835	2 026 835
Summa Bundet eget kapital	2 130 835	2 104 835
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 911 179	3 731 064
Årets resultat	425 870	206 115
Summa Fritt eget kapital	4 337 049	3 937 179
Summa Eget kapital	6 467 884	6 042 014

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 126 627 686	1 549 134
Summa Långfristiga skulder	6 627 686	1 549 134
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 549 134	6 627 686
Leverantörsskulder	180 784	171 732
Skatteskulder	14 340	9 955
Övriga kortfristiga skulder	0	3 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13516 440	443 117
Summa Kortfristiga skulder	2 260 698	7 256 141
Summa Skulder	8 888 384	8 805 275
Summa Eget kapital och skulder	15 356 268	14 847 289

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	679 707	447 602
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	324 802	324 802
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	324 802	324 802
Erhållen ränta	4 882	3 248
Erlagd ränta	-263 518	-265 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	745 873	510 154
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 056	-65 871
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	85 296	154 222
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	71 240	88 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	817 113	598 505
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-71 676	58 233
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 676	58 233
Årets kassaflöde	745 437	656 738
Likvida medel vid årets början	2 005 131	1 348 393
Likvida medel vid årets slut	2 750 568	2 005 131

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	6 652 479 kr
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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 636 955	2 419 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	95 624	116 296
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	52 992	52 992
	Hyror lokaler	11 318	11 340
	Övriga intäkter	46 895	26 972
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 843 784	2 626 800
	Hysesbortfall	-960	0
	<i>Summa</i>	-960	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 842 824	2 626 800

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	250	863
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	250	863

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-347 342	-328 706
	Reparationer	-86 494	-83 793
	Planerat underhåll	0	-193 257
	Försäkringsskador	0	-2 850
	El	-164 982	-170 408
	Uppvärmning	-435 446	-407 632
	Vatten	-243 011	-227 496
	Sophämtning	-75 117	-51 442
	Fastighetsförsäkring	-25 691	-24 951
	Kabel-TV och bredband	-54 671	-53 139
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 920	-104 320
	Övriga driftkostnader	-49 564	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 587 237	-1 647 993

I övriga driftkostnader ingår brandskydd.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-57 606	-39 688
	Extern revision	-16 349	-15 177
	Konsultkostnader	-6 250	0
	Medlemsavgifter	-26 975	-26 975
	Föreningsverksamhet	-363	-2 369
	Övriga förvaltningskostnader	-29 285	-11 418
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-136 828	-95 627

I administrationskostnader ingår servicekostnader för fördelningsmätning, överlåtelsen och pantförskrivningsavgift, kontorsmaterial, postbefordran, avgift för juridiska åtgärder och inkasso.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-81 732	-79 647
	Revisionsarvode	-3 150	-3 000
	Övriga arvoden	-3 150	-3 000
	Sociala avgifter	-26 468	-25 992
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 500	-111 639

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 608 029	21 608 029
	Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	21 833 029	21 833 029
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 222 058	-8 897 256
	Årets avskrivningar	-324 802	-324 802
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 546 859	-9 222 058
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 286 170	12 610 971
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	24 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	49 200 000	41 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	10 496 000	10 496 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	10 496 000	10 496 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	58 233
	Årets investeringar	71 676	0
	Omklassificering till byggnad	0	-58 233
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	71 676	0
	Pågående nyanläggning avser fönsterrenovering, kostnad ca 5 mkr, färdig under 2026-2027.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 750 568	2 005 131
	Övriga fordringar	193 202	186 704
	Summa Övriga fordringar	2 943 770	2 191 835

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 984	34 642
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 984	34 642

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

Fond för yttre underhåll	2 052 835	2 026 835
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 052 835	2 026 835

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,65%	2027-12-22	6 627 686	0
Swedbank Hypotek AB	1,30%	2026-10-23	1 549 134	0
			8 176 820	0

Långfristig del	6 627 686
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 549 134
Kortfristig del	1 549 134
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

1 549 134 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Beräknad skuld om 5 år är 8 176 820 kr.

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

Förutbetalda hyror och avgifter	226 643	197 655
Upplupna räntekostnader	11 025	15 824
Övriga upplupna kostnader	278 772	229 638
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	516 440	443 117

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-04-22.

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.

Stefan Persson

Anton Pettersson

Magnus Botsjö

Irina Eriksson

Krister Eriksson

Bonnie Tallberg

Vår revisionsberättelsen har lämnats

Johan Kjellgren
Av föreningen utsedd revisor

Tim Sjöo
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sölve i Malmö, org.nr. 746000-6146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Kjellgren
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Stefan Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:48:24



Irina Alexandrovna Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:22:26



Anton Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:06:56



Bonnie Tallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:01:53



Krister Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:19:41



Magnus Botsjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:09:29



Johan Kjellgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:28:24



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:58:56



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Sölve i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Kjellgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:30:46



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:56:58



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.