



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Munken i Malmö

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Munken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-8616 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Munken 4	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1913
Munken 5	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1913

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	978
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 370
Totalt 40 objekt		5 348

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 2 st 2 rok, 4 st 3 rok, 12 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Munken GA:1	G:A		100 / 100	Miljöhus

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Reuterhäll	Ordförande	2016-02-25
Ulf Strindlöv	Ledamot	2019-01-28
Cecilia Elisabeth Bothén	Ledamot	2016-06-20
Rickard Jones	Ledamot	2022-02-08
Josefin Billing	Ledamot	2023-02-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Strindlöv, Richard Jones och Josefin Billing som avgår pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Strindlöv, Rickard Jones, Johan Reuterhäll och Josefin Billing.

Revisorer har varit: Susanne Strand och Anders Norlin med Dan Ericson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Anneli Kjellstedt (sammankallande), samt Eva Christina Elisabet Nordenskjöld, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Föreningens totala investerings- och underhållsbehov de kommande 20 åren, baserat på underhållsplanen, uppgår till 1517 KSEK årligen. Underhållsplanens siffror är relativt schablonartade, beaktat hela perioden. De stora kostnadsdrivarna kommer att analyseras närmare de kommande 2 åren både gällande behov av genomförande, tidplaner och kostnader.

Större behov av finansiering kommer att ske med en kombination av nya lån och höjda Brf avgifter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

2019-2020:

- Omfogning fasad
- Renovering av frontespisar och socklar innegården
- Nytt passagesystem hela fastigheten

2020-2021:

- Ny värmecentral

2021-2022:

- Radiatorventiler och termostater bytta i samtliga lägenheter och hyreslokaler
- Brandvarningssystem installerat på vinden
- Stamventiler för varm- och kallvatten bytta

2022-2023:

- Trapphusrenovering inklusive målning och ny belysning
- Ny cirkulationspump varmvatten

2023-2024:

- Renovering av tvättstugan
- Nya huvudventilationsaggregat bytta

2024-2025

- Flera försäkringsskador pga brand och vattensskador som åtgärdats, samt ventilationsförbättringar i tvättstugorna och spolning av avloppsstammar i hela fastigheten.

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

- Byte av vattenledningar, radiatorsystem samt relining av avloppsstammar. Kostnaderna och åtgärderna är omfattande för detta varför styrelsen kommer genomföra en besiktning av de aktuella ledningarna för att bedöma om åtgärden behöver göras enligt underhållsplanen eller kan senareläggas.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	105	149	152	72	144
Skuldsättning, kr/kvm	1 692	1 692	1 867	1 867	1 867
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 070	2 070	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	193	187	192	181	167
Årsavgifter, kr/kvm	652	704	595	585	559
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	724	723	764	720	695
Nettoomsättning, tkr	3 871	3 763	3 701	3 490	3 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	-35	-213	-43	-67
Soliditet, %	36	36	36	41	35

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 årsavgiften ingår värme, VoA, sophantering och bostadsrättstillägg. El debiteras efter förbrukning.

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	872 300	0	0	872 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 167 200	0	0	2 167 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	140 372	0	-37 707	102 665
S:a bundet eget kapital, kr	3 179 872	0	-37 707	3 142 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 276 653	-34 576	37 707	2 279 785
Årets resultat, kr	-34 576	34 576	79 668	79 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 242 077	0	117 375	2 359 453
S:a eget kapital, kr	5 421 949	0	79 668	5 501 618

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 244 000 kr samt ianspråktagande skett med 281 707 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	2 242 078
Årets resultat, kr	79 668
Reservation till underhållsfond, kr	-244 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	281 707
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 359 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 359 453

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	3 870 595	3 868 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 691	104
Summa Rörelseintäkter		3 873 286	3 868 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 984 399	-3 022 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 285	-83 096
Arvoden	Not 6	-120 423	-111 803
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-327 941	-327 941
Summa Rörelsekostnader		-3 555 048	-3 545 814
Rörelseresultat		318 238	322 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 627	53 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 197	-410 477
Summa Finansiella poster		-238 570	-357 195
Resultat efter finansiella poster		79 668	-34 576
Resultat före skatt		79 668	-34 576
Årets resultat		79 668	-34 576

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 107 137	11 435 078
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 107 137	11 435 078

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Malmö		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		11 107 637	11 435 578
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		2 566	2 316
Övriga kortfristiga fordringar		2 337 263	1 831 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	356 509	356 425
Summa Kortfristiga fordringar		2 696 338	2 190 018

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	1 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Summa Omsättningstillgångar		4 196 338	3 690 018
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		15 303 975	15 125 596
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 039 500	3 039 500
Fond för yttre underhåll	102 665	140 372
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 142 165	3 179 872
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 279 785	2 276 653
Årets resultat	79 668	-34 576
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 359 453	2 242 078
Summa Eget kapital	5 501 618	5 421 950

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	00
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder kreditinstitut		9 048 0009 048 000
Leverantörsskulder		105 54891 431
Skatteskulder		10 86610 658
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	29 0154 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	608 928548 741
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 802 3579 703 646
Summa Skulder		9 802 3579 703 646

Summa Eget kapital och skulder	15 303 975	15 125 596
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	318 238	322 620
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	327 941	327 941
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	327 941	327 941
Erhållen ränta	55 320	40 294
Erlagd ränta	-317 730	-400 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	383 769	290 229
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 736	23 346
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	127 244	-25 978
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	99 508	-2 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	483 277	287 597
Årets kassaflöde	483 277	287 597
Likvida medel vid årets början	3 329 302	3 041 704
Likvida medel vid årets slut	3 812 579	3 329 302

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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 985 685 kr (fg år 985 685 kr).

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	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 717 232	2 674 076
	Årsavgifter IMD	132 314	193 524
	Hyror lokaler	932 760	904 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	252	252
	Lokaler, värme	8 520	8 520
	Hyror övrigt	6 252	6 252
	Övriga primära intäkter	97 553	105 093
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 894 883	3 892 617
	Hysesbortfall	-24 288	-24 288
	<i>Summa</i>	-24 288	-24 288
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 870 595	3 868 329

I årsavgiften ingår värme, V o A, sophantering och bostadsrättstillägg. El debiteras efter förbrukning(IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	2 691	104
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 691	104

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-203 129	-227 707
	Snö och halk-bekämpning	-37 204	-28 719
	Reparationer	-136 771	-115 537
	Planerat underhåll	-281 707	-499 249
	Försäkringsskador	-129 471	0
	El	-226 537	-210 673
	Uppvärmning	-643 989	-628 828
	Vatten	-160 455	-162 528
	Sophämtning	-38 689	-51 980
	Fastighetsförsäkring	-62 391	-58 888
	Kabel-TV och bredband	-68 421	-62 494
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 826	-125 580
	Förvaltningsavtalskostnader	-113 241	-96 689
	Tomträttsavgäld	-752 400	-752 400
	Övriga driftkostnader	-2 168	-1 701
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 984 399	-3 022 973
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	-16 406	0
	Administrationskostnader	-28 360	-21 689
	Extern revision	-26 599	-24 921
	Medlemsavgifter	-14 525	-14 525
	Föreningsverksamhet	-35 676	-17 871
	Övriga förvaltningskostnader	-720	-4 090
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-122 286	-83 096
Not 6	Arvoden	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-80 600	-76 200
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-27 823	-23 603
	<i>Summa Arvoden</i>	-120 423	-111 803

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 633 017	21 633 017
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	21 633 017	21 633 017
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 197 939	-9 869 997
	Årets avskrivningar	-327 941	-327 941
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 525 880	-10 197 939
	Utgående redovisat värde	11 107 137	11 435 078
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 956 000	4 589 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 965 000	2 427 000
	Summa	137 921 000	127 016 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 958 100	9 958 100
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 958 100	9 958 100
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	20 999	20 392
	Förutbetald tomträttsavgäld	250 800	250 800
	Upplupna ränteintäkter	32 607	37 300
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 103	47 932
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356 509	356 424
	I summan för övriga förutbetalda kostnader och uppl. intäkter ingår upplupna intäkter IMD el på 35 421 kr och (39 594 kr fg. år).		
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	1 500 000

Not 10 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>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,82%	2025-12-28	9 048 000	0
			9 048 000	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 048 000	
Kortfristig del			9 048 000	
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			2,82%	
Finns swap-avtal			Nej	

Beräknad skuld om 5 år 9 048 000 kr.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	29 015	4 636
Övriga kortfristiga skulder	0	180
<i>Summa Övriga skulder</i>	29 015	4 816

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	288 506	285 301
Upplupna räntekostnader	49 953	78 486
Övriga upplupna kostnader	270 469	184 954
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	608 928	548 741

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2025-12-23

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.

Johan Reuterhäll
Ordförande

Ulf Strindlov

Josefin Billing

Rickard Jones

Cecilia Elisa beth Bothén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Susanne Strand
Av föreningen vald revisor

Anders Norlin
Av föreningen vald revisor

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson - Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Munken i Malmö, org.nr 716406-8616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munken i Malmö för år 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Munken i Malmö för år 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt sätt.

Revisorers 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskning åtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Susanne Strand
Förtroendevald revisor

Anders Norlin
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Johan Reuterhäll

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-23 kl. 10:49:00



Josefin Billing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-29 kl. 12:02:28



Rickard Jones

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 10:27:05



Ulf Strindlöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-23 kl. 15:02:17



Cecilia Elisabeth Bothén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 15:29:20



Susanne Strand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 11:45:35



Anders Norlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 18:59:58



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 14:11:03



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Susanne Strand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 11:42:11



Anders Norlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-30 kl. 19:02:46



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 14:10:25



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.