



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Ärlan i Malmö



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ärlan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5064 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalkonen 8	1938-08-15	1938

#### 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	62
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 571
<b>Totalt 38 objekt</b>		<b>1 633</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 28 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Håkan Linde	Ordförande	2016-06-14
Ingela Persson	Ledamot	2016-06-20
Yvonne Stendahl	Ledamot	2024-10-09
Michael Mc Cartney	Ledamot	2018-02-09
Liselott Nilsson	Ledamot	2018-02-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Linde (ordförande) och Yvonne Stendahl (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Stendahl, Michael Mc Cartney, Peter Håkan Linde och Liselott Nilsson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 17 st varav 14 röstberättigade medlemmar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

En förändring av årsavgift med +6% från 2026-04-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-21.

Föreningen har under året fortsatt med att investera i fastighetens underhåll för att säkerställa dess skick och värde. Styrelsen anser att fastighetens skick och värde har tryggats.

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Då föreningen bildades 1938 så har myckets åtgärdats under tiden. Bland annat omdragning av el, vatten och bytat ytterdörrar och fönster. Under 2024 har trapphus målats om och trappor polerats, fasaden tvättats och sockel målats samt har samtliga källarfönster fått plexiglas på utsidan.

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

Förutom normalt underhåll så är nästa större projekt att byta takpapp. Då vi har årlig besiktning av tak av en firma så vet vi inte vilket år det kommer att ske. Stora investeringar enligt underhållsplan (såsom radiatorer och värmeledningar) kan komma att skjutas fram.

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	166	112	131	94	242
Skuldsättning, kr/kvm	1 821	1 821	1 820	1 820	1 820
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 821	1 821	1 820	1 820	1 820
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	293	276	278	236	235
Årsavgifter, kr/kvm	964	911	878	825	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	91	97	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	969	1 006	902	829	826
Nettoomsättning, tkr	1 582	1 488	1 414	1 348	1 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	-206	2	-12	264
Soliditet, %	24	22	25	26	26

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	33 112	0	0	33 112
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 043 204	0	86 000	1 129 204
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 076 316</b>	<b>0</b>	<b>86 000</b>	<b>1 162 316</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	71 093	-206 044	-86 000	-220 951
Årets resultat, kr	-206 044	206 044	90 082	90 082
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-134 951</b>	<b>0</b>	<b>4 082</b>	<b>-130 869</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>941 365</b>	<b>0</b>	<b>90 082</b>	<b>1 031 447</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 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	-134 951
Årets resultat, kr	90 082
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-130 869</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-130 869</b>
------------------------------------	-----------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 581 924	1 493 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	149 131
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 581 924</b>	<b>1 642 508</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 009 470	-1 421 416
Övriga externa kostnader		-85 607	-65 471
Personalkostnader	Not 5	-167 573	-154 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 506	-132 696
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 425 156</b>	<b>-1 773 814</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>156 768</b>	<b>-131 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 285	46 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 972	-121 498
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-66 686</b>	<b>-74 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>90 082</b>	<b>-206 044</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>90 082</b>	<b>-206 044</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>90 082</b>	<b>-206 044</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	2 379 934	2 542 440
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 379 934</b>	<b>2 542 440</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	1 434	1 434
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 434</b>	<b>1 434</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>2 381 368</b>	<b>2 543 874</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		8 370	11 620
Kortfristiga fordringar	Not 8	725 977	476 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	39 377	46 438
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>773 723</b>	<b>534 200</b>

#### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		1 200 000	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 973 723</b>	<b>1 734 200</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>4 355 091</b>	<b>4 278 074</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		33 112	33 112
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 129 204	1 043 204
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>1 162 316</b>	<b>1 076 316</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-220 951	71 093
Årets resultat		90 082	-206 044
<b>Summa Ansamlad förlust</b>		<b>-130 869</b>	<b>-134 951</b>

### Summa Eget kapital

**1 031 448**      **941 366**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 973 983	2 973 983
Leverantörsskulder		69 384	83 516
Skatteskulder		6 090	6 090
Övriga kortfristiga skulder		38 728	38 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	235 459	234 391
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 323 644</b>	<b>3 336 708</b>

### Summa Skulder

**3 323 644**      **3 336 708**

### Summa Eget kapital och skulder

**4 355 091**      **4 278 074**

# Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	156 768	-131 307
-----------------	---------	----------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	162 506	132 696
---------------	---------	---------

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

<b>162 506</b>	<b>132 696</b>
----------------	----------------

Erhållen ränta	33 929	47 347
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-99 095	-111 572
--------------	---------	----------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

<b>254 109</b>	<b>-62 835</b>
----------------	----------------

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 734	-16 210
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-9 941	-61 024
---	--------	---------

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

<b>-17 675</b>	<b>-77 234</b>
----------------	----------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

<b>236 433</b>	<b>-140 069</b>
----------------	-----------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-321 167
---	---	----------

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

<b>0</b>	<b>-321 167</b>
----------	-----------------

**Årets kassaflöde**

<b>236 433</b>	<b>-461 236</b>
----------------	-----------------

**Likvida medel vid årets början**

<b>1 531 057</b>	<b>1 992 293</b>
------------------	------------------

**Likvida medel vid årets slut**

<b>1 767 490</b>	<b>1 531 057</b>
------------------	------------------

**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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 499 901	1 418 133
	Årsavgifter lokaler	73 680	69 669
	Övriga primära intäkter	8 343	5 623
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 581 924</b>	<b>1 493 425</b>
	Avgiftsbortfall	0	-48
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-48</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 581 924</b>	<b>1 493 377</b>

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten och abonnemang för TV och bredband. El ingår för gemensamma utrymmen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	149 131
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>149 131</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-249 710	-293 618
	Snö och halk-bekämpning	-34 884	-33 751
	Reparationer	-79 930	-145 964
	Planerat underhåll	0	-255 479
	Försäkringsskador	-21 178	-90 798
	El	-48 878	-50 718
	Uppvärmning	-316 431	-295 364
	Vatten	-113 765	-106 604
	Sophämtning	-32 213	-40 870
	Fastighetsförsäkring	-29 742	-28 888
	Kabel-TV och bredband	-18 030	-17 903
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-64 710	-61 460
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 009 470</b>	<b>-1 421 416</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-11 760	-1 500
	Övriga arvoden	0	-1 500
	Sociala avgifter	-38 213	-36 632
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-167 573</b>	<b>-154 232</b>

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 548 129	8 190 408
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
	Årets investeringar	0	357 721
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>8 560 129</b>	<b>8 560 129</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 017 689	-5 884 994
	Årets avskrivningar	-162 506	-132 696
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 180 195</b>	<b>-6 017 689</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 379 934</b>	<b>2 542 440</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	312 000	308 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	125 000	133 000
	<i>Summa</i>	<b>36 237 000</b>	<b>33 641 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 797 000	3 797 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>3 797 000</b>	<b>3 797 000</b>
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Egna Brf, långvarigt bruk	934	934
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>1 434</b>	<b>1 434</b>
Not 8	Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	567 490	331 057
	Skattekonto	158 487	145 085
	<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	<b>725 977</b>	<b>476 142</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	4 968	9 612
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 408	36 826
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>39 377</b>	<b>46 438</b>

Övriga förutbetalda kostnader avser kabel TV (4 527kr) och försäkringskostnader (29 882kr).

**Not 10 Fond för yttre underhåll** **2025-12-31** **2024-12-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll	1 129 204	1 043 204
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	<b>1 129 204</b>	<b>1 043 204</b>

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

**Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,05%	2026-03-03	2 973 983	0
			<b>2 973 983</b>	<b>0</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 973 983
Kortfristig del	2 973 983

2 973 983 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amortering under året för den totala skulden är 0 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 973 983kr.

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

Förutbetalda hyror och avgifter	125 423	115 633
Upplupna räntekostnader	6 803	9 926
Övriga upplupna kostnader	103 233	108 832
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>235 459</b>	<b>234 391</b>

Övriga upplupna kostnader avser upplupna arvode (24 838kr), BoRev kostnader (12 525kr), upplupen el (4 201kr), upplupna värme kostnader (40 866kr), upplupen vatten (9 710kr), upplupna renhållningskostnader (350kr), upplupen snörenhållning (3 743kr) och upplupen städ (7 000kr).

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-02-20.

Malmö den

Peter Håkan Linde  
Ordförande

Ingela Persson  
Ledamot

Liselott Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Hermelin  
Av föreningen vald revisor

Yvonne Stendahl  
Ledamot

Michael Mc Cartney  
Ledamot

Alexandra Ong  
BoRevision  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ärlan i Malmö, org.nr. 746000-5064

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ärlan 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 beroende 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 Ärlan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

.....  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Fredrik Hermelin  
Av föreningen vald revisor

# 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 tomträtsavtal 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.