



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hackspetten i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hackspetten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5197 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hackspetten 6	1943-04-01	1943

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 ²
8	p-platser	0
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 180
Totalt 31 objekt		1 180

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 12 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pernilla Palmqvist	Ordförande	2015-05-07	
Kitty Ryttersund	Ledamot	2015-05-03	
Karl Gustaf Janzén	Ledamot	2025-11-05	
Michael Carlsson	Ledamot	2016-05-27	
Maria Levin	Ledamot	2024-02-28	2025-11-05
Linnéa Schmidt	Ledamot	2018-08-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pernilla Palmqvist (orförande), Karl Gustaf Janzén (ledamot) och Linnéa Schmidt (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kitty Ryttersund, Pernilla Palmqvist och Linnéa Schmidt.

Revisorer har varit: Mari-Anne Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Ewa Jansson (sammankallande) och Maria Levin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Fasad- och takrenovering
2012	Relining
2013	Byte plåt/fönsterbleck mot Östra Bernadottesgatan
2013	Renovering driftsövervakning samt injustering av värmeanläggning
2015	Målning av källaren, golv och tak
2015	Renovering av båda grindarna utmed gatan
2016	Renovering av husets sockel samt målning av soprumsdörrar
2017	Stensättning av rabatt mot Östra Bernadottesgatan
2018	Förbättringsarbete på gårdens gemensamma uteplats
2019	Satt upp järngrindar med tagg-system vid våra 2 ingångar
2020	Installerat automatisk grindöppnare mot Prinsgatan
2021	Inköp av nya tvättmaskiner
2023	Byte av fastighetens värmeanläggning
2025	Målning av carportarna

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

Den större åtgärden som avser markarbete och fasadrenovering och är planerad under 2026 flyttades fram utan exakt startdatum.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	286	251	206	175	177
Skuldsättning, kr/kvm	3 404	3 440	3 476	3 512	3 531
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 404	3 440	3 476	3 512	3 531
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	299	292	288	250	237
Årsavgifter, kr/kvm	1 064	994	974	928	910
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 098	1 015	995	952	934
Nettoomsättning, tkr	1 296	1 194	1 168	1 113	1 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	158	169	-242	103	12
Soliditet, %	15	12	9	13	11

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	39 000	0	0	39 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	395 000	0	-5 000	390 000
Underhållsfond, kr	284 811	0	10 000	294 811
S:a bundet eget kapital, kr	718 811	0	5 000	723 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-296 185	168 965	-5 000	-132 220
Årets resultat, kr	168 965	-168 965	158 349	158 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-127 220	0	153 349	26 129
S:a eget kapital, kr	591 591	0	158 349	749 940

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 000 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-127 220
Årets resultat, kr	158 349
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 000
Avskrivning uppskrivningsfond	5 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	26 129
------------------------------------	---------------

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	1 295 992	1 197 680
Summa Rörelseintäkter		1 295 992	1 197 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-842 084	-753 412
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 021	-48 286
Personalkostnader	Not 5	-80 194	-82 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 162	-94 162
Summa Rörelsekostnader		-1 071 462	-977 918
Rörelseresultat		224 530	219 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 362	26 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 543	-77 669
Summa Finansiella poster		-66 181	-50 796
Resultat efter finansiella poster		158 349	168 965
Resultat före skatt		158 349	168 965
Årets resultat		158 349	168 965

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	3 256 298	3 349 335
Inventarier	Not 7	37 136	38 261
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 293 434	3 387 596

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

3 293 934 3 388 096

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	934
Kortfristiga fordringar	Not 9	726 666	1 439 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 447	34 131
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		753 114	1 474 547

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 753 114 1 474 547

Summa Tillgångar

5 047 048 4 862 644

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		39 000	39 000
Uppskrivningsfond		390 000	395 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	294 811	284 811
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		723 811	718 811

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-132 220	-296 185
Årets resultat		158 349	168 965
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		26 129	-127 220

Summa Eget kapital

749 940 **591 591**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 708 602	1 885 625
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 708 602	1 885 625

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		308 249	2 173 726
Leverantörsskulder		71 203	30 009
Skatteskulder		4 430	3 202
Övriga kortfristiga skulder		16 861	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	187 763	178 491
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		588 506	2 385 428

Summa Skulder

4 297 108 **4 271 053**

Summa Eget kapital och skulder

5 047 048 **4 862 644**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 530	219 761
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	94 162	94 162
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	94 162	94 162
Erhållen ränta	17 195	28 373
Erlagd ränta	-75 524	-77 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 363	264 535
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 655	12 570
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	59 536	-64 869
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	68 191	-52 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 554	212 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-42 500	-42 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 500	-42 500
Årets kassaflöde	286 054	169 736
Likvida medel vid årets början	1 423 465	1 253 729
Likvida medel vid årets slut	1 709 519	1 423 465

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 255 308	1 172 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	33 600	21 600
	Övriga primära intäkter	8 134	3 560
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 297 042	1 197 680
	Hysesbortfall	-1 050	0
	<i>Summa</i>	-1 050	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 295 992	1 197 680

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-246 146	-214 124
	Snö och halk-bekämpning	-2 632	-11 265
	Reparationer	-48 944	-34 867
	Planerat underhåll	-85 000	-13 125
	Försäkringsskador	0	-19 561
	El	-54 355	-56 190
	Uppvärmning	-215 680	-209 210
	Vatten	-82 274	-78 791
	Sophämtning	-25 823	-29 941
	Fastighetsförsäkring	-18 489	-17 950
	Kabel-TV och bredband	-20 986	-25 945
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 652	-37 490
	Övriga driftkostnader	-2 104	-4 952
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-842 084	-753 412

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-18 908	-15 240
	Extern revision	-14 500	-14 500
	Medlemsavgifter	-9 960	-9 960
	Övriga förvaltningskostnader	-11 653	-8 585
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 021	-48 286

Administrationskostnader avser överlåtet/pant kostnader (4 666kr), juridiska kostnader (14 063kr) och inkasso (180kr).

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-59 700
	Revisionsarvode	-1 750	-1 750
	Övriga arvoden	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-16 145	-17 109
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 194	-82 059

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 601 448	6 601 448
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 000	39 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	6 640 448	6 640 448
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 291 113	-3 198 076
	Årets avskrivningar	-93 037	-93 037
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 384 150	-3 291 113
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 256 298	3 349 335
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 400 000	13 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	26 800 000	25 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 432 000	4 432 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 432 000	4 432 000
Not 7	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	105 362	105 362
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	105 362	105 362
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 101	-65 975
	Årets avskrivningar	-1 125	-1 125
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-68 226	-67 101
	<i>Inventarier</i>	37 136	38 261
Not 8	Andelar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andelar</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andelar</i>	500	500

Not 9 Kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB	709 519	1 423 465
Skattekonto	17 147	16 017
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	726 666	1 439 482

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

Upplupna ränteintäkter	1 167	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 281	34 131
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 447	34 131

Övriga förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkringar (18 614kr) och HSB Finansstöd (6 667kr).

Not 11 Kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0

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

Fond för yttre underhåll	294 811	284 811
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	294 811	284 811

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 000 kr.

Not 13 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>
Stadshypotek AB	3,91%	2028-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,95%	2029-10-30	2 131 226	42 624
Stadshypotek AB	2,76%	2027-04-30	660 000	40 000
Stadshypotek AB	0,95%	2026-06-30	225 625	2 500
			4 016 851	85 124

Långfristig del	3 708 602
Nästa års amortering av långfristig skuld	82 624
Lån som ska konverteras inom ett år	225 625
Kortfristig del	308 249
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	85 124
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	340 496
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 42 500 kr. Beräknad skuld om fem år är 3 591 231 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	108 142	93 138
Upplupna räntekostnader	15 255	6 236
Övriga upplupna kostnader	64 366	79 117
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	187 763	178 491

Övriga upplupna kostnader avser upplupna arvode (6 900kr), upplupen kostnad BoRev (13 500kr), upplupna vatten kostnader (7 024kr), upplupna renhållningsavgifter (2 052kr), upplupen el (4 810kr) och upplupen värmekostnad (27 780kr).

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-03-04.

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.

Pernilla Palmqvist
Ordförande

Linnéa Schmidt
Ledamot

Michael Carlsson
Ledamot

Karl Gustaf Janzén
Ledamot

Kitty Ryttersund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marie-Anne Jansson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hackspetten i Malmö, org.nr. 746000-5197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hackspetten 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Hackspetten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie-Anne Jansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Pernilla Palmqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:40:18



Linnéa Schmidt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:09:49



Michael Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:25:59



Karl Gustaf Janzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:35:19



Kitty Ryttersund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:11:04



Mari-Anne Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 22:00:49



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 14:09:06



Revisionsberättelse 2025

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

Mari-Anne Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:56:13



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 14:06:51



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.