



# ÅRSREDOVISNING 2025

**BRF  
SPARVHÖKEN  
I MALMÖ**



**HSB – där möjligheterna bor**



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sparvhöken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5783 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sparvhöken 1	1944-07-25	1945

#### 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>
2	förråd	43
2	lokaler (hyresrätt)	36
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 073
<b>Totalt 46 objekt</b>		<b>2 152</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annette Ruppel	Ordförande	2025-05-28	
Annette Ruppel	Ledamot	2016-06-08	
Leif Svenssen	Ordförande	2016-06-08	2025-05-28
Leif Svenssen	Suppleant	2025-05-28	
Anne-Maj Andersson	Ledamot	2017-06-27	
Akbar Malekpour	Ledamot	2016-06-08	
Elisabeth Almer	Ledamot	2024-05-23	
Per Helander	Ledamot	2025-05-28	
Per Helander	Suppleant	2024-08-15	2025-05-28
Kristina Åkesson	Suppleant	2024-08-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Ruppel och Elisabeth Almer.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Maj Andersson, Annette Ruppel, Elisabeth Almer och Per Helander.

Revisorer har varit: Patrick Afsén och Annette Sköld vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Filip Gräsberg (sammankallande) och Mensur Zahirovic, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 13 personer varav 10 röstberättigade medlemmar, ingen fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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 2025-10-16.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder.  
Nya grindar har satts upp vid Prinsgatan och Östra Kalkbrottsgränd, varmförzinkade stålgrindar.  
Trappa har installerats i pannrummet för säkerhet till de som behöver använda pannrummet.  
Toaletten vid pannrummet Östra Bernadottsgatan har öppnats upp.

## Fastighetstaxering beslut 2025

Det nya taxeringsvärdet för lokaler blev orimligt högt taxerat och styrelsen har begärt om omprövning. Taxeringsvärde för 2025 i not 6 har inte tagits enligt det nya taxeringsbeviset.

**Förvaltning**

Leverantör	Avtal
HSB Malmö	Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning, underhållsplan.
Klågerups Mark & Fastighetservice	Teknisk förvaltning
E.ON	Värmesystem
Tele2	Kabel TV
Ownit	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
ClockRent	Trappstädning
Avarn Security	Jour 010-22 22 000

**Sedan 1998 har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
1998	Omputsning av fasad, elstammar, nya balkonger och omläggning av tak.
2012	Värmecentral
2013	Renovering av tvättstuga
2014	Nya maskiner till tvättstuga och torkrum
2015	Byte av radiatorventiler
2016	Gårdsprojekt
2017	Möteslokal iordningsställs
2018	Pergola byggd på gården
2020	Bredband installerat till alla boende
2021	Uteplats uppräskad, nytt underlag med trädäck
2021	Gemensamhets El installerad till alla boende. Huvar/skydd uppsatta på våra skorstenar.
2022	Rensning och kontroll av ventilation - SIMAB
2023	Målning av trapphusen och nya entrédörrar insatta
2024	Målning i källaren, rensning av rör i lägenheterna
2025	Nya grindar av stål uppsatta vid Prinsgatan och Östra Kalkbrottsgränd

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

2026 Fortsatt målning av smidesräcken till källarnedgångar och gallerförsedda fönster  
Besiktning av taksprång och stuprörsanslutningar samt besiktning av fönster, fasader och tak

2027 Byte av torkskåp, lagning av betongtrappa Prinsgatan.

2028 Genomgång och eventuellt byte av fönster och fönsterdörrar i gemensamma utrymmen och lägenheter.  
Byte av värmeväxlare, OVK-besiktning. Rensning av ventilations- och imkanaler.  
Lagning stödmur källarnedgång Ö Bernadottesg.

2029 Fasad/tak och balkongrenovering.

2030 Byte av aluminiumdörrar i källare, byte av ventiler vatten avlopp, värmeledningar och radiatorer.  
Byte av mangel.

Underhållsåtgärderna är enligt den upprättade underhållsplanen men kan ändras vid genomgång och uppdatering av underhållsplanen som sker en gång per år.

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	134	216	174	167	187
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	405	374	366	306	292
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	1 001	974	878	851
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	95	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 033	981	1 006	877	857
Nettoomsättning, tkr	2 179	2 090	2 034	1 834	1 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	168	184	-42	218	216
Soliditet, %	87	87	86	87	83

### 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). El debiteras separat.

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	58 131	0	0	58 131
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	923 439	0	70 000	993 439
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>981 570</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>1 051 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 562 063	183 691	-70 000	2 675 754
Årets resultat, kr	183 691	-183 691	168 304	168 304
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 745 754</b>	<b>0</b>	<b>98 304</b>	<b>2 844 058</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 727 324</b>	<b>0</b>	<b>168 304</b>	<b>3 895 628</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 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	2 745 754
Årets resultat, kr	168 304
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 844 058</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 844 058</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	2 178 536	2 111 107
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 178 536</b>	<b>2 111 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 646 030	-1 584 916
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 587	-85 325
Styrelsearvode	Not 5	-180 274	-156 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 158	-114 158
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 029 049</b>	<b>-1 940 420</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>149 487</b>	<b>170 687</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 817	13 004
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>18 817</b>	<b>13 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>168 304</b>	<b>183 691</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>168 304</b>	<b>183 691</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>168 304</b>	<b>183 691</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	2 706 389	2 820 546
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 706 389</b>	<b>2 820 546</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>2 706 889</b>	<b>2 821 046</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	9 242
Aktuell skattefordran		1 066	0
Kortfristiga fordringar	Not 8	885 721	825 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	93 731	132 206
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>980 518</b>	<b>966 500</b>

#### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	Not 10	800 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>800 000</b>	<b>500 000</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 780 518</b>	<b>1 466 500</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>4 487 407</b>	<b>4 287 547</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		58 131	58 131
Fond för yttre underhåll	Not 11	993 439	923 439
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>1 051 570</b>	<b>981 570</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 675 754	2 562 063
Årets resultat		168 304	183 691
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>2 844 057</b>	<b>2 745 754</b>

<b>Summa Eget kapital</b>		<b>3 895 627</b>	<b>3 727 324</b>
---------------------------	--	------------------	------------------

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		105 316	114 072
Skatteskulder		5 766	5 747
Kortfristiga skulder	Not 12	0	5 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	480 697	434 479
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>591 779</b>	<b>560 223</b>

<b>Summa Skulder</b>		<b>591 779</b>	<b>560 223</b>
----------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>4 487 407</b>	<b>4 287 547</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	149 487	170 687
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	114 158	114 158
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>114 158</b>	<b>114 158</b>
Erhållen ränta	19 122	11 561
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>282 767</b>	<b>296 405</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	52 690	76 218
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 770	10 051
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>82 461</b>	<b>86 269</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>365 227</b>	<b>382 674</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>365 227</b>	<b>382 674</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 179 261</b>	<b>796 587</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 544 488</b>	<b>1 179 261</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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 053 675	1 955 838
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	95 001	119 633
	Hyror lokaler	12 948	12 948
	Hyror övrigt	14 412	14 412
	Övriga primära intäkter	15 064	20 840
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 191 100</b>	<b>2 123 671</b>
	Hysesbortfall	-12 564	-12 564
	<i>Summa</i>	<b>-12 564</b>	<b>-12 564</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 178 536</b>	<b>2 111 107</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och sophantering. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-459 079	-350 825
	Snö och halk-bekämpning	0	-900
	Reparationer	-98 173	-32 630
	Planerat underhåll	0	-166 256
	Försäkringsskador	-13 481	0
	El	-188 825	-186 852
	Uppvärmning	-502 993	-469 285
	Vatten	-162 377	-147 822
	Sophämtning	-27 117	-29 013
	Fastighetsförsäkring	-43 703	-42 446
	Kabel-TV och bredband	-70 307	-67 736
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 118	-69 170
	Övriga driftkostnader	-6 858	-21 982
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 646 030</b>	<b>-1 584 916</b>

Under rubriken "Fastighetsskötsel och förvaltning" uppgår fastighetsskötsel till 358 251kr och förvaltningsarvoden till 100 827kr. Övriga driftskostnader avser brandskydd.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 772	-3 911
	Administrationskostnader	-18 211	-36 248
	Extern revision	-16 000	-14 500
	Medlemsavgifter	-17 845	-17 845
	Föreningsverksamhet	-10 501	-3 367
	Övriga förvaltningskostnader	-7 258	-9 454
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-88 587</b>	<b>-85 325</b>

Administrationskostnader avser servicekostnader för fördelningsmätning, överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, telefon, kontorsmaterial mm. Övriga förvaltningskostnader avser bankkostnader, lämnade gåvor och bidrag mm.

Not 5	Styrelsearvode	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Styrelsearvode</i>		
	Arvode styrelse	-149 076	-129 433
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-250	500
	Sociala avgifter	-26 948	-23 087
	<i>Summa Styrelsearvode</i>	<b>-180 274</b>	<b>-156 020</b>

Under 2025 gjordes en korrigering för ett tidigare års arvode vilket har påverkat kostnaden för raden "Arvode styrelse". Övriga arvoden avser arvode valberedning.

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 824 849	8 824 849
	Ingående anskaffningsvärde mark	72 700	72 700
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>8 897 549</b>	<b>8 897 549</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 077 003	-5 962 845
	Årets avskrivningar	-114 158	-114 158
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 191 160</b>	<b>-6 077 003</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 706 389</b>	<b>2 820 546</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	24 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	71 000	71 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>44 871 000</b>	<b>44 871 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 466 000	4 466 000
	Varav i eget förvar	-4 466 000	-4 466 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 8	Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	744 488	679 261
	Övriga fordringar	141 233	145 791
	<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	<b>885 721</b>	<b>825 052</b>
	Övriga fordringar avser skattekonto.		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 138	1 443
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 593	130 763
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>93 731</b>	<b>132 206</b>
	Förutbetalda kostnader avser försäkring, TV och bredband. Upplupna intäkter avser upplupen intäkt IMD El.		
Not 10	Kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	800 000	500 000
	<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	<b>800 000</b>	<b>500 000</b>
Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	993 439	923 439
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	<b>993 439</b>	<b>923 439</b>
	Avsättning till fond för yttre underhåll 70 000kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll 0kr.		

Not 12	Kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Momsskuld	0	5 925
	<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>5 925</u>
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	160 788	177 689
	Övriga upplupna kostnader	319 909	256 790
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<u>480 697</u>	<u>434 479</u>

Upplupna kostnader avser el, värme, vatten, sophämtning, revisionskostnad, fastighetsförvaltning, arvode och sociala avgifter mm.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll 2026-03-05.

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.

Annette Ruppel  
Ordförande

Akbar Malekpour  
Ledamot

Elisabeth Almer  
Ledamot

Per Helander  
Ledamot

Anne-Maj Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anette Sköld  
Av föreningen vald revisor

Patrick Afsén  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sparvhöken i Malmö, org.nr. 746000-5783

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Sköld  
Av föreningen vald revisor

Patrick Afsén  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Annette Mari Ruppel**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:52:14



**Akbar Malekpour**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:12:05



**Elisabeth Almer**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 12:11:30



**Per Helander**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:04:55



**Anne-Maj Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:37:39



**Anette Sköld**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:03:05



**Patrick Afsén**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:01:38



**Afrodita Cristea**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:44:56



## Revisionsberättelse 2025

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

**Anette Sköld**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:00:11



**Patrick Afsén**

Revisor

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



**Afrodita Cristea**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:43:47



# 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.