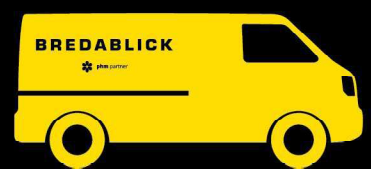


HSB Bostadsrättsföreningen Lugnet i Malmö

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



HSB Bostadsrättsföreningen

Lugnet i Malmö

Org.nr: 716406-7378

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Lugnet i Malmö, 716406-7378, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Innerstaden ga:38. Gemensamhetsanläggningen Malmö Innerstaden ga:38 ändamål är att förvalta gemensam sopanläggning.

Styrelse

Ordförande	Tomas Lindohf	2026
Ledamot	Matilda Hallgren	2026
Ledamot	Mikael Nilsson	2026
Ledamot	Annika Lindfors	2027
Ledamot	Elina Andersson	2027
Ledamot	Robert Schultz	2026 (utsedd av HSB)
Ledamot	Andreas Granath	2027
Suppleant	Laila Kjellin	2026
Suppleant	Stefan Larsson	2026
Suppleant	Carina Johansson	2026

Revisor

Revisor	Afodita Cristea, BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Förtroendevald revisor	Dijana Dizdar
Förtroendevald revisor	Cecilia Thapper
Revisorssuppleant	Eva Sollén



Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Rolf Carlsson, sammankallande

Karl Gustav Andersson

Eva Alenmyr

Personal

1 husvärd, 2 vaktmästare - samtliga på heltid

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Malmö Lärkan 7 och 8 i Malmö kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2029-01-01. Byggnaderna har 227 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1977-1978. Fastigheterna är belägna på Lugna gatan 1-47, (ojämna nummer).

Föreningen upplåter 227 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 8 lokaler, 7 förråd och 183 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
48	52	85	40

Total tomtarea:	13 368	kvm
Total bostadsarea:	22 468	kvm
- varav bostadsrättsarea:	22 468	kvm
Total lokalarea:	516	kvm
Total garagearea:	12 504	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Mattias Hallen	115		2026-12-31
Emmy Lincoln	27		2027-09-30
Alfie Adventures	75		2027-01-31
Jörgen Lundh & Ulla Ahlbin	30		2027-09-30
Scandinavia Form AB	12		2027-09-30
Malmö Ljus & Kraft AB	64		2027-09-30
Vakant lokal	85	-	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	Khajorn Somsuk
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning
Mätning El	Infometric
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Eldupphör & Örestads Bevakning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entremattor
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal pumpar	Ahlström & Persson
Serviceavtal dörrar/portar/lås	Safeteam

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 926 913 kr (1 227 789 kr 2024) och planerat underhåll för 2 210 456 kr (7 915 471 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-09-09 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 535 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 185 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Väsentliga händelser under året

De ekonomiska förutsättningarna har varit fortsatt relativt stabila under året, men där finns orosmoln på horisonten på grund av världsläget, med krig och en potentiell annalkande energikris. Både inflationen och ränteläget har förbättrats, och Riksbankens räntesänkningar påverkar oss på sikt positivt. För föreningen har det ändå inneburit en viss höjning av räntekostnaderna, främst beroende på lån som har omsatts där vi tidigare haft väldigt låg ränta.

För energikostnaderna har utvecklingen varit lite olika. Fjärrvärmekostnaderna har ökat trots lägre förbrukning på grund av rejäla prisökningar från vår leverantör. Elkostnaderna har vi kunnat ha en relativt bra utveckling på dels på grund av solcellsinstallationen, dels att vi har haft fasta priser på ganska stor del av vår förbrukning. Vi har lite lägre elkostnad under 2025 jämfört med 2024.

Sammantaget har föreningens driftskostnader minskat men tack vare föreningens goda ekonomi med låg belåningsgrad har våra kostnadsökningar kunnat begränsas till en relativt sett låg nivå. Avgifterna höjdes 2025 med 3% och detta bidrar till en ekonomi i balans. 2025 har annars förvaltningsmässigt varit bra och planerade åtgärder har genomförts i syfte att underhålla våra fastigheter men också för att öka värdet av att bo i föreningen.

Utbyte av felaktiga fönster har fortsatt under 2025 och kommer att fortsätta efterhand som behov finns. Vi har under året gjort vissa ingrepp för tätning av garagetaken, vårt garage har en bra standard men har vid stora regnmängder haft smärre läckage vid skarv mellan byggnadsblock och garagetak.

Under året har vi byggt om de 2 Brf lokaler som vi förvärvade från Malmö Kommun till bostadsrätter. Tyvärr så drog startbeskedet från stadsbyggnadskontoret ut på tiden, så vi kom inte i gång med ombyggnaden förrän efter sommaren. Ombyggnaden var klar i mitten av december, och i början på 2026 sålde vi båda lägenheterna med en liten vinst för föreningen.

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning med sopsugning som används för hantering av restavfall. Vi hade ett större stopp under hösten, där man vid inspektion av rören upptäckte stora hål. Samfälligheten beslutade då att genomföra en relining, som var framgångsrik efter ett antal försök. Stoppet berodde också på problem med styrsystemet, som till större delen är åtgärdade nu.

Det har kommit en ny lag om hushållsnära avfallshantering. Från 2027 måste föreningen ordna egen och utökad avfallshantering inom vårt bostadsområde motsvarande det samlingsställe som finns på norra delen av Lugna Gatan. Under 2025 sökte vi bygglov för ett miljöhus utanför muren vid block 9, enligt stämmans beslut, men fick avslag på det i början av 2026. Vi har nu sökt bygglov för ett miljöhus innanför muren i stället, och väntar på beslut om det. Vi hoppas fortfarande kunna ha huset på plats i tid innan 2027.

Under året har ett par takfläktar bytts resp. renoverats.

Under året har 14 lägenheter bytt ägare externt, prisnivån är stabil och ligger något högre än föregående år. Brf Lugnet har en fin boendemiljö och bostadsrättsföreningen är välskött med fortsatt mycket låg belåning. Våra bostadsrätter har varit relativt lättsålda.

Fastighetskontoret

Brf Lugnet har valt att driva fastighetsskötseln med egen personal, delvis av kostnadsskäl men också för att vi tror att det blir ett större lokalt engagemang med kunskap om våra fastigheter. Föreningen har idag 3 anställda på vårt fastighetskontor med en husvärd som ledare.



Övriga aktiviteter

Föreningen har ett gym som är välutrustat och välanvänt. Tillgång till gymmet sker via en begränsad månadsavgift.

Vår Fritidsverksamhet har fortsatt under 2025 med aktiviteter där fritidslokalen utnyttjas av våra klubbar.

I samband med städdag ställdes containrar ut som vanligt och i samband med detta bjöds det på korv och fika. I ett bytestält skapades också möjlighet för återanvändning av prylar. Tyvärr så sammanföll städdagen med en höststorm, vilket fick som följd att bytestältet blåste ner och en hel del av prylarna i tältet förstördes.

Sommarfesten genomfördes i juni och före jul bjöd vi traditionsenligt på glögg med uppskattad musikunderhållning på gården.

Föreningen har en sluten FB grupp som används av ett par hundra boende.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen jobbar med en underhållsplan som är väl balanserad i ekonomin genom löpande avsättningar över lång tid. På underhålls- och investeringssidan ser vi de kommande åren många intressanta projekt.

Under 2026 planerar vi utöver den löpande driften att genomföra projektering och upphandling för miljöhuset.

I början av 2026 påbörjade vi renovering av hissarna i 3 trappor: 5, 39 och 47. När hissarna renoveras, sparar vi de delar som går att använda som reservdelar till de andra hissarna, något vi redan fått nytta av. De närmaste åren kommer vi att fortsätta med renovering av 3 hissar per år, och vilka hissar som ska renoveras bestäms i samråd med firman som genomför renoveringen, Cibes.

Lite längre fram i tiden ligger t.ex omläggning av garagetakens tätskikt som är ett stort projekt som ligger tidigast 2033. I underhållsplanen ligger en relining av spillvattenledningar och renovering av takavvattningen runt 2029-2030.

I framtiden tänker vi även modernisera vårt informationssystem och förbättra system för kommunikation med boende.

Styrelsen har alltid ambitionen att förbättra fastigheterna, speciellt med inriktning på sänkta driftskostnader och lägre miljöpåverkan där så är möjligt, vilket kan medföra investeringar som inte är förutsedda i underhållsplanen. Varje sådan investering förutsätts då betala sig själv inom rimlig tid.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Vår skuldsättning är fortsatt mycket låg och styrelsen planerar att göra ytterligare amortering av lån under år med låga underhållsåtgärder, detta för att skapa utrymme för kommande större underhåll.

Föreningen har ett tomträttsavtal som förnyades 2019 och som nu kommer att gälla fram till årsskiftet 2028/2029. Detta innebär samma nivå på avgiften till Malmö Stad (tomträttsavgift), fram till dess. Inför omförhandlingen av tomträtten har föreningen plockat in en advokatfirma som ska granska att uträkningen av vår tomträttsavgift är korrekt. Dessutom har Malmö Stad meddelat att man kommer att följa den så kallade Smyrna-domen i Högsta Domstolen, som satte höjningen till 1,75 procent.

Styrelsen har tidigare utrett friköp av marken som skulle innebära en stor upplåning men tagit beslut om att avvakta med detta på grund av stor osäkerhet om ränteutveckling samt framtida risker med den då höga upplåningsnivån.

Det rådande läget med höga energikostnader och en viss fortsatt inflation innebär också högre driftskostnader för oss. Föreningens stabila ekonomi med låg upplåning gör att vi under 2026 kan begränsa höjningen av avgiften till 3 %.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 19 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 332 medlemmar.

24 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

23 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 333 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar också ett medlemskap i föreningen så det totala medlemskapet uppgår till 334. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, samt kabeltv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	20 718	20 036	19 952	18 409
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 211	- 4 405	1 553	- 867
Förändring av underhållsfond	2 325	-3 793	1 744	-8
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-173	-612	527	-152
Sparande, kr/kvm	118	115	125	86
Soliditet, (%)	24	23	34	33
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	762	743	696	665
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	89	84	87
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	686	666	622	587
Lokalhyra, kr/kvm	627	693	710	659
Driftkostnad, kr/kvm	298	290	287	289
Energikostnad, kr/kvm	140	134	129	132
Ränta, kr/kvm	39	29	16	16
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	122	111	98	94
Skuldsättning, kr/kvm	1 289	1 343	933	933
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	1 988	2 071	1 438	1 438
Räntekänslighet, (%)	2.8	3.0	2.2	2.0
Snittränta, (%)	3.05	2.17	1.70	1.70

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 507 900	7 372 684	4 729 454	- 4 405 101
Disposition enligt föreningsstämma			-4 405 101	4 405 101
Avsättning till underhållsfond		4 535 000	-4 535 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 210 456	2 210 456	
Årets resultat				1 210 840
Vid årets slut	8 507 900	9 697 228	- 2 000 191	1 210 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	324 353
Årets resultat före fondändring	1 210 840
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 535 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	2 210 456
Summa över/underskott	- 789 351

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 789 351
Totalt	- 789 351

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

18 825 355

18 324 151

Övriga rörelseintäkter

3

1 892 589

1 893 772

Summa rörelseintäkter

20 717 944

20 217 923

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-14 175 262

-19 902 706

Övriga kostnader

5

-777 245

-723 050

Personalkostnader

6

-2 190 865

-2 249 242

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-940 884

-739 203

Summa rörelsekostnader

-18 084 256

-23 614 201

RÖRELSERESULTAT

2 633 688

-3 396 278

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

34 471

69 502

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 457 319

-1 078 325

Summa finansiella poster

-1 422 848

-1 008 823

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 210 840

-4 405 101

RESULTAT FÖRE SKATT

1 210 840

-4 405 101

ÅRETS RESULTAT

1 210 840

-4 405 101



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	54 556 485	49 832 306
Inventarier, maskiner och installationer	10	1 798 620	2 043 808
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 389 134	6 807 974
Summa materiella anläggningstillgångar		58 744 239	58 684 088
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		3 700 000	3 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 700 000	3 700 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 444 239	62 384 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 109
Övriga fordringar		1 129 566	223 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 955 582	2 835 286
Summa kortfristiga fordringar		4 085 148	3 062 711
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 078 221	4 963 200
Summa kassa och bank		5 078 221	4 963 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 163 369	8 025 911
SUMMA TILLGÅNGAR		71 607 608	70 409 999



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 507 900	8 507 900
Underhållsfond		9 697 228	7 372 684
Summa bundet eget kapital		18 205 128	15 880 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 000 191	4 729 454
Årets resultat		1 210 840	-4 405 101
Summa fritt eget kapital		-789 351	324 353
SUMMA EGET KAPITAL		17 415 777	16 204 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	28 061 000	38 061 000
Summa långfristiga skulder		28 061 000	38 061 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		28 061 000	38 061 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	19 700 000	11 700 000
Förskott från kunder		152 392	152 392
Leverantörsskulder		3 149 053	1 630 005
Skatteskulder		7 724	0
Övriga skulder		262 589	298 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 859 073	2 362 779
Summa kortfristiga skulder		26 130 831	16 144 062
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 130 831	16 144 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 607 608	70 409 999



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 633 687	-3 396 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	940 884	739 203
Summa	3 574 571	-2 657 076
Erhållen ränta	34 471	69 502
Erlagd ränta	-1 457 318	-1 078 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 151 724	-3 665 898
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 022 437	335 818
Förändring av rörelseskulder	1 986 769	-331 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 116 056	-3 661 103
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 001 035	-6 634 483
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 001 035	-6 634 483
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	9 700 000	19 200 000
Amortering av låneskulder	-11 700 000	-4 000 000
Förvärv av bostadsrätter	0	-3 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	11 500 000
Årets kassaflöde	115 021	1 204 414
Likvida medel vid årets början	4 963 200	3 758 787
Likvida medel vid årets slut	5 078 221	4 963 200



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10-120
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	5-25



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	15 404 917	14 955 800
Årsavgifter lokaler	1 472 952	1 511 672
Hyror lokaler	325 230	359 720
Hyror p-platser/garage	1 574 692	1 449 990
Övriga objekt	47 564	46 969
Totalt årsavgifter och hyror	18 825 355	18 324 151

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 310	8 815
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	6 000	5 000
El	1 124 090	1 074 262
Debiterade tillval	103 429	99 428
Överlåtelseavgifter	26 238	28 180
Övriga intäkter	304 814	352 983
Kommunikation	318 708	325 104
Totalt övriga rörelseintäkter	1 892 589	1 893 772

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 179 687 kr i form av lönebidrag.

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 182 010 kr i form av lönebidrag.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	1 167 173	1 320 724
Uppvärmning	3 027 337	2 695 343
Vatten och avlopp	992 789	936 062
Avfallshantering	358 466	345 752
Teknisk förvaltning	230 642	186 095
Serviceavtal	197 954	196 409
Besiktningsskostnader	39 923	49 324
Systematiskt brandskyddsarbete	56 958	57 422
Snöröjning	41 941	37 126
Bevakningskostnader	34 128	17 403
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 288	49 980
Bredband	305 100	305 903
Kabel-TV	82 638	81 889
Försäkringar	453 668	448 666
Tomträttsavgälder	3 270 400	3 270 400
Förbrukningsmaterial	113 734	168 198
Övriga driftkostnader	35 036	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	606 718	592 750

11 037 893 10 759 446

Reparationer

Huskropp	20 990	38 964
Hiss	90 607	281 676
Armaturer, gemensamma utrymmen	38 451	77 302
Lokaler	17 627	0
P-platser/garage	98 028	81 685
Övriga installationer	106 934	0
Markytor	0	87 376
Vattenskador	311 561	325 830
Övrigt	0	27 025
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 815	8 894
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	152 939	63 801
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	38 104
VA & sanitet, installationer	58 092	34 761
Värme, installationer	25 220	13 753
Ventilation, installationer	0	26 773
El, installationer	1 649	72 205
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	49 640

926 913 1 227 789

Planerat underhåll

Huskropp, tak	327 729	6 546 589
Huskropp, fönster	1 014 161	706 393
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	112 861	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	84 124
Armaturer, gemensamma utrymmen	68 891	0
Ventilation, installationer	39 384	118 142
Markytor	0	460 222
Tele/TV/porttelefon, installationer	647 430	0

2 210 456 7 915 471

Totalt fastighetskostnader

14 175 262 19 902 706



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Kostnader för transportmedel	22 258	18 345
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 796	9 659
Förvaltningskostnader	404 915	371 008
Revision	33 168	25 413
Tele och post	12 031	11 329
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	3	1
Jurist- och advokatkostnader	17 345	1 250
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	42 618
Kontorsmateriel och trycksaker	50 897	16 158
Bankkostnader	7 083	8 622
Hyra av anläggningstillgångar	43 966	44 208
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	13 010
IT-tjänster	510	5 988
Övriga externa tjänster	75 456	53 527
Övriga externa kostnader	107 816	101 915
Totalt övriga kostnader	777 245	723 050

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	267 720	265 135
Föreningsvald revisor	16 120	15 240
Valberedning	24 180	22 860
Övriga arvoden	20 900	0
Löner till anställda	1 136 439	1 195 785
	1 465 359	1 499 020
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	457 753	453 411
Övriga avgifter enligt lag och avtal	213 750	244 630
Pensionskostnader	54 003	52 181
	725 506	750 222
Totalt personalkostnader	2 190 865	2 249 242

Föreningen har haft tre anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	662 340	460 659
Markanläggningar	33 356	33 355
Inventarier, maskiner och installationer	245 188	245 189
	940 884	739 203
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	940 884	739 203



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	71 846 787	71 846 787
Markanläggningar	667 118	667 118
Pågående nyanläggningar	6 807 974	173 490
Årets anskaffning byggnader	5 419 875	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-4 418 840	6 634 484
Utgående anskaffningsvärden	80 322 914	79 321 879
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 22 581 532	- 22 119 238
Markanläggningar	- 100 067	- 66 712
Årets avskrivning på byggnader	- 662 340	- 460 659
Årets avskrivning på markanläggningar	- 33 356	- 33 355
Utgående avskrivningar	-23 377 295	-22 679 964
Utgående redovisat värde	56 945 619	56 641 915
<i>Varav</i>		
Byggnader	54 022 790	49 265 255
Markanläggningar	533 695	567 051
Pågående nyanläggningar	2 389 134	6 807 974
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	328 800 000	285 000 000
Taxeringsvärde mark	207 737 000	184 600 000
	536 537 000	469 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	515 000 000	447 000 000
Lokaler	21 537 000	22 600 000
	536 537 000	469 600 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	63 655 000	63 655 000
Summa:	63 655 000	63 655 000
Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	22 660	23 945
Summa:	22 660	23 945
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 977 156	2 977 156
Utgående anskaffningsvärden	2 977 156	2 977 156
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 933 348	- 688 159
Årets avskrivningar	- 245 188	- 245 189
Utgående avskrivningar	- 1 178 536	- 933 348
Utgående redovisat värde	1 798 620	2 043 808
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	458 687	381 572
Förutbetalda kostnader	2 496 895	2 453 714
Summa	2 955 582	2 835 286



Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 042 068	4 927 237
Transaktionskonto SEB	5 717	5 527
Placeringskonto SBAB	30 436	30 436
Summa	5 078 221	4 963 200

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 700 000	11 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 721 000	25 721 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 340 000	12 340 000
Summa	47 761 000	49 761 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	2027-11-17	3,11 %	7 021 000	7 021 000
Fastighetslån SEB	2026-07-28	3,42 %	10 000 000	10 000 000
Fastighetslån SEB	Löst		0	5 200 000
Fastighetslån SWED	2032-06-23	3,85 %	6 340 000	6 340 000
Fastighetslån SEB	2030-06-28	1,27 %	6 000 000	6 000 000
Fastighetslån SEB	2027-03-28	3,51 %	4 700 000	4 700 000
Fastighetslån SEB	Löst		0	4 500 000
Fastighetslån SEB	Löst		0	2 000 000
Fastighetslån SBAB	2029-01-19	3,40 %	4 000 000	4 000 000
Fastighetslån SEB *	2026-08-28	2,29 %	5 200 000	0
Fastighetslån SEB **	2026-01-28	2,68 %	4 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			47 761 000	49 761 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 700 000	-11 700 000
			28 061 000	38 061 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av lånsfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

** Lånet kapitalbands 1 år hos SEB, ränta följer stibor 3M under bindningstiden och var vid signeringstillfället 2,47%.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	119 519	112 460
Upplupna räntekostnader	63 458	6 464
Förutbetalda intäkter	1 858 984	1 832 542
Upplupna revisionsarvoden	28 700	22 500
Upplupna kostnader	788 412	388 813
Summa	2 859 073	2 362 779

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens två egenägda lägenheter har överlåtits under januari månad med tillträde under februari respektive mars.



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Tomas Lindohf
Ordförande

Matilda Hallgren
Ledamot

Mikael Nilsson
Ledamot

Annika Lindfors
Ledamot

Elina Andersson
Ledamot

Robert Schultz
Ledamot

Andreas Granath
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Afodita Cristea, BoRevision AB, Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
Revisor

Dijana Dizdar
Förtroendevald revisor

Cecilia Thapper
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 18:05

SENT BY OWNER:**DOCUMENT ID:**

SkyyhUf2Wl

ENVELOPE ID:

SJRCSLGNbg-SkyyhUf2Wl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 HSB Bostadsrättsföreningen Lugnet i Malmö.pdf

21 pages

SHA-512:

7ba4f3517f0e7198aae01e9d9d4d4238c93ab0ce21195c1734be287acf82f9c8a7506c046692e7d43e10a94f5bd9757173888b02657cf4e17cc3e792633c10c3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Åke Robert Schultz	 Signed	07.04.2026 12:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/04/05)
	Authenticated	07.04.2026 12:27	Low	
Annika Lindfors	 Signed	07.04.2026 14:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/12/09)
	Authenticated	07.04.2026 13:33	Low	
Tomas Hans Gösta Lindohf	 Signed	08.04.2026 10:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/02/13)
	Authenticated	08.04.2026 10:14	Low	
Anna Matilda Margareta Ha llgren	 Signed	08.04.2026 16:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/05/09)
	Authenticated	08.04.2026 16:53	Low	
Michelle Anna Elina Anders on	 Signed	09.04.2026 15:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/04/24)
	Authenticated	07.04.2026 16:01	Low	
Lars Mikael Nilsson	 Signed	11.04.2026 18:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/07/17)
	Authenticated	11.04.2026 18:56	Low	
Lars Andreas Granath	 Signed	13.04.2026 17:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/10/01)
	Authenticated	07.04.2026 21:04	Low	
DIJANA DIZDAR	 Signed	14.04.2026 14:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/20)
	Authenticated	14.04.2026 12:52	Low	
AFRODITA DORINA CRISTE A	 Signed	15.04.2026 19:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
	Authenticated	13.04.2026 17:20	Low	
CECILIA THAPPER	 Signed	16.04.2026 18:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/02/15)
	Authenticated	15.04.2026 19:09	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Lugnet i Malmö, org.nr. 716406-7378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Lugnet i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Lugnet 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dijana Dizdar
Av föreningen vald revisor

Cecilia Thapper
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026



HSB Brf Lugnet i Malmö - RB 2025.pdf

(84502 byte)

SHA-512: aae3f160a152eefae792d2f24c36a95a23bf
bbb9349d47c7728127ca6b39962e78a38b08da0167811d
83cf67cf544387453ca61724532b5d932fe3757fadcb

Underskrifter

2026-04-15 19:05:10 (CET)



Cecilia Thapper

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 16:49:57 (CET)



Dijana Dizdar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 19:06:34 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Lugnet i Malmö

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9067a9665715dd990019d4b55da6c8e2c22ae5ec6c9fed050c80fd33261e20dfdf65a578678e1a605d15329edc090b4dbb5255b523e10fe567f9639d160aebf6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

