



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Musköten i Malmö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Musköten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5403 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Musköten 5	1949-10-19	1950

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	förråd	106
25	p-platser	0
157	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 357
Totalt 198 objekt		9 463

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 134 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olle Carlsson	Ordförande	2024-02-26	
Pia Winnie Inge-Gärd Johansson	Ledamot	2021-02-28	
Gert Jacobsson	Ledamot	2024-02-26	
Jytte Bonde	Ledamot	2021-02-28	
Patrik Malmström	Ledamot	2024-02-26	
Björn Erik Rymark	Ledamot	2019-02-25	
Susanne Lindblad	Suppleant	2023-03-03	2025-02-25
Eva Lönnegren	Suppleant	2025-02-25	
Maria Lippe	Suppleant	2025-02-25	
Lena Fant	Suppleant	2023-03-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Johansson och Jytte Bonde.

Firman tecknas två i förening av Olle Carlsson, Pia Johansson, Jytte Bonde och Björn Erik Rymark.

Revisorer har varit: Anne Dahlin och Lena Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Otto Christensen (sammankallande), Charlie Månsson och Ann-Marie Lönnegren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13. På stämman deltog 34 röstberättigadevarav två fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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.

Under föregående räkenskapsår färdigställdes två nya lägenheter för boende. Den ena tillträdde under föregående räkenskapsår och den andre under detta (den 6:e september). Styrelsen har under året påbörjat en upphandling gällande ommålning av trapphusen. Vi beräknar att detta projekt blir klart innan semestern 2026.

Föreningen har under året genomfört en grundlig översyn av vår varmvattencirkulation (VVC), i syfte att komma åt problemen med förhöjda värden av legionella, samt återkommande läckage. Vi har uppnått bra temperaturer på VVCn och läckagen har i stort sett försvunnit. Även om förekomsten av legionella minskat radikalt, har vi inte ännu nått målet. Vi har fortfarande förhöjda värden på en stam och vi arbetar aktivt med att få bukt med detta.

Gert Jacobsson valdes som HSB-ledamot på ordinarie årsstämma den 15:e februari 2024 och han är fortfarande kvar i styrelsen.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten och utöver det ett antal arbetsmöten.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 19 maj, åtgärderna efter denna har genomförts.

Årtal	Åtgärd
1989	Nya hissar installerades
1989	Nya balkonger
1989	Nya fönster
1989	Tappvattenstammar
1989	Soprum i anslutning till entréerna byggdes
2009	Renovering av samtliga byggnaders tak
2011	Lekplats anlades
2012	Större översyn av värmesystemet
2014	Relining av avloppsstammar
2018	Omfogning av fasader, utbyte av hängrännor, stuprör och balkongtak
2018	Utbyte av taken på våra soprum
2021	Taggsystem till vårt skalskydd, dvs alla ytterdörrar. Även källarinnerdörrarna öppnas med tagg. Digitala bokningstavlor till tvättstugor, bastu samt gästlägenhet med möjlighet att boka online.
2022	Nya kärlgarage till vår förpackningsåtervinning
2023	Renovering av kolkällare
2023	Utbyte av samtliga elstigare
2023	Utbyte av belysning i gemensamma utrymmen. LED-belysning med närvarovakt.
2023	Uppdatering av skyddsrummateriel
2022-2024	Modernisering av samtliga hissar
2022-2024	Ombyggnation av föreningens affärslokal till två nya lägenheter
2024	Nytt stängsel på parkeringen Vattenverksvägen/Musketörgatan
2024	Demontering och bortforsling av två stenmanglar
2025	Uppfräschning av parkeringarna
2025	Renovering av vår gemensamma bastu och träningslokal
2025	Borttagning av de handdukstorkar som var kopplade till VVC:n
2025	Översyn av VVC och utbyte av injusteringsventiler
2025	Nytt förråd och ett entreprenörsrum byggdes i före detta mangelrummet på Norra Bulltoftavägen 69
2025	Renovering av samtliga toaletter som är föreningens gemensamma
2025	Två häggträd planterades på vår innergård

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

Årtal	Åtgärd
2025-	Ommålning av trapphus, upphandling är gjord och ommålningen beräknas att börja v. 2, 2026

Ekonomi

Styrelsen arbetar alltid aktivt med ekonomin med syftet att hålla nere kostnaderna, men ändå upprätthålla en välskött förening. De senaste årens inflation har ökat föreningens utgifter, mer än intäkterna.

Vi kommer fortsatt att justera årsavgiften årligen och göra vårt bästa att hålla nere kostnaderna i syfte att generera ett positivt resultat. För att möta framtidens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen valt att höja årsavgiften med 5 %.

Viktigt är att föreningen har ett positivt kassaflöde, trots att föreningen inte tagit upp några nya lån. Föreningen har även ett högt sparande, som uppgår till 342 kr/kvadratmeter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga anmärkningar

Att bo i Musköten

Styrelsen har under året anordnat några aktiviteter för alla boende, bland annat grillkvällar och glöggmingel. Innergården används flitigt av oss som bor här och är ett bra sätt att lära känna sina grannar.

Motioner

Inga anmärkningar

Tvättstugor

Tvättmaskiner, torktumlare och torkaggregat byts löpande efter behov och ålder.

Försäkringar

Fastigheten (Musköten 5) är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och förnyas årligen vid årsskiftet. Föreningen har kollektivt upphandlat bostadsrättstillägg, vilket debiteras i samband med avgiften, vanligtvis i april.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för visat engagemang under det gångna året.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	328	284	292	359	358
Skuldsättning, kr/kvm	6 953	7 182	6 667	6 333	5 635
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 953	7 182	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	286	268	244	217	207
Årsavgifter, kr/kvm	1 152	1 077	1 013	1 006	986
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 189	1 116	1 034	1 024	999
Nettoomsättning, tkr	11 044	10 204	9 721	9 630	9 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	-793	-303	-41	997	1 011
Soliditet, %	17	16	16	17	18

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på det periodiska underhållet. Föreningen har under året arbetat med att få ner förekomsten av legionella och kostnaden för detta har under året varit drygt 900.000 kr. Detta har bland annat innefattat åtgärder med att byta ut VVC-handduktstorkar mot elektriska, byta ut alla ventiler på VVC-stammarna för att sedan injustera dem.

Föreningen har valt att höja avgifterna med 5 % i januari 2026.

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	273 774	0	1 736	275 510
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	848 894	0	1 193 264	2 042 158
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 789 482	0	-740 346	6 049 136
S:a bundet eget kapital, kr	7 912 150	0	454 654	8 366 804
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 602 592	-302 794	740 346	6 040 144
Årets resultat, kr	-302 794	302 794	-793 042	-793 042
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 299 798	0	-52 696	5 247 102
S:a eget kapital, kr	13 211 948	0	401 958	13 613 906

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 979 346 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	5 299 799
Årets resultat, kr	-793 042
Reservation till underhållsfond, kr	-239 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	979 346
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 247 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 247 103

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 044 040	10 268 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 518	104 790
Summa Rörelseintäkter		11 123 558	10 372 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 730 599	-5 498 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 755	-295 951
Personalkostnader	Not 6	-306 932	-273 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 882 943	-2 331 348
Övriga rörelsekostnader		0	-358 380
Summa Rörelsekostnader		-10 150 228	-8 757 761
Rörelseresultat		973 330	1 615 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		293 899	74 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 060 272	-1 992 225
Summa Finansiella poster		-1 766 373	-1 917 922
Resultat efter finansiella poster		-793 043	-302 794
Resultat före skatt		-793 043	-302 794
Årets resultat		-793 043	-302 794

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	70 904 050	73 759 586
Maskiner och andra tekniska anläggningar		27 407	54 814
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		70 931 457	73 814 399
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		70 932 157	73 815 099

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 906	10 732
Aktuell skattefordran		0	2 330
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 408 469	1 624 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	114 793	106 683
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 529 168	1 744 107
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	5 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	145 795	6 471 445
<i>Summa Kassa och bank</i>		145 795	6 471 445
Summa Omsättningstillgångar		9 674 963	8 215 552
Summa Tillgångar		80 607 120	82 030 652

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 317 668	1 122 668
Fond för yttre underhåll	6 049 136	6 789 482
Summa Bundet eget kapital	8 366 804	7 912 150
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 040 144	5 602 592
Årets resultat	-793 042	-302 794
Summa Fritt eget kapital	5 247 102	5 299 799
Summa Eget kapital	13 613 905	13 211 948

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1339 676 951	55 599 140
Summa Långfristiga skulder	39 676 951	55 599 140
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 377 969	11 180 642
Leverantörsskulder	318 703	190 895
Skatteskulder	31 282	21 675
Övriga kortfristiga skulder	Not 1437 860	25 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 550 449	1 800 359
Summa Kortfristiga skulder	27 316 263	13 219 562
Summa Skulder	66 993 214	68 818 702
Summa Eget kapital och skulder	80 607 120	82 030 651

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	973 330	1 615 128
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 882 943	2 331 348
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 882 943	2 331 348
Erhållen ränta	293 820	75 991
Erlagd ränta	-2 016 729	-1 938 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 133 364	2 083 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 580	81 437
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-144 170	293 756
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-147 750	375 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 985 614	2 458 906
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Inköp under året	0	-4 039 812
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 039 812
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 195 000	850 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 724 862	4 075 131
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-529 862	4 925 131
Årets kassaflöde	1 455 752	3 344 225
Likvida medel vid årets början	8 075 381	4 731 156
Likvida medel vid årets slut	9 531 132	8 075 381

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	28 840 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	10 773 712	10 016 278
	Hyror lokaler	34 978	34 041
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 950	157 100
	Hyror övrigt	2 970	4 675
	Övriga primära intäkter	77 478	63 677
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 048 088	10 275 771
	<i>Hyesbortfall</i>		
	Hyesbortfall	-4 048	-7 671
	<i>Summa Hyesbortfall</i>	-4 048	-7 671
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 044 040	10 268 100
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	10 125
	Övriga sekundära intäkter	79 518	94 665
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	79 518	104 790



Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-879 381	-853 618
	Snö och halk-bekämpning	-29 881	-35 141
	Reparationer	-783 120	-543 597
	Planerat underhåll	-979 346	-250 000
	Försäkringsskador	-45 443	-8 031
	El	-493 412	-372 095
	Uppvärmning	-1 606 369	-1 576 626
	Vatten	-575 226	-541 484
	Sophämtning	-147 666	-166 859
	Fastighetsförsäkring	-176 704	-167 081
	Kabel-TV och bredband	-158 307	-151 226
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-273 260	-257 770
	Förvaltningsavtalskostnader	-544 792	-530 584
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-37 690	-44 886
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 730 599	-5 498 998
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 272
	Administrationskostnader	-53 278	-129 039
	Extern revision	-27 000	-17 075
	Medlemsavgifter	-65 294	-64 740
	Föreningsverksamhet	-17 938	-11 990
	Övriga förvaltningskostnader	-66 245	-65 835
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-229 755	-295 951
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-212 890	-195 450
	Revisionsarvode	-12 896	-12 480
	Övriga arvoden	-32 216	-25 473
	Sociala avgifter	-48 930	-39 681
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-306 932	-273 084

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 721 615	89 467 183
	Ingående anskaffningsvärde mark	255 870	255 870
	Årets investeringar	0	17 578 593
	Utrangering hissar	0	-1 280 791
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	105 977 485	106 020 855
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 217 899	-30 879 740
	Årets avskrivningar	-2 855 536	-2 303 941
	Omklassificeringar	0	922 411
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 073 435	-32 261 270
	<i>Utgående redovisat värde</i>	70 904 050	73 759 585
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	492 000	327 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	112 000	185 000
	<i>Summa</i>	145 604 000	126 512 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	69 471 000	69 471 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	69 471 000	69 471 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel HSB	500	500
	Ingående värde Fonus	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 385 337	1 603 936
	Övriga fordringar	23 132	20 427
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 408 469	1 624 363

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	59 471	57 762
	Förutbetald medlemsavgift	21 856	21 580
	Upplupna ränteintäkter	1 207	1 128
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 259	26 213
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	114 793	106 683
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	0
	Bostadsrätter	0	0
	Placeringar SBAB	4 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	0
Not 12	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	145 795	6 471 445
	<i>Summa Kassa och bank</i>	145 795	6 471 445

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,34%	2025-09-16	3 376 523	150 000
Stadshypotek AB	2,77%	2025-12-08	9 457 630	100 000
SBAB Bank AB	2,46%	2025-12-09	4 290 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,27%	2026-02-25	7 220 000	240 000
Stadshypotek AB	0,9%	2026-09-30	3 838 430	129 752
SBAB Bank AB	3,87%	2026-11-12	6 789 500	222 000
Stadshypotek AB	3,79%	2027-06-30	3 976 520	411 740
SBAB Bank AB	4,29%	2027-11-17	10 366 144	0
Stadshypotek AB	3,53%	2028-03-30	10 780 062	221 128
Stadshypotek AB	0,93%	2028-12-30	4 999 461	86 696

Långfristig del	39 678 801
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 071 316
Lån som ska konverteras inom ett år	24 344 153
Kortfristig del	25 415 469
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 661 316
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 645 264
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,19%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

Övriga skulder

Depositioner	1 000	1 400
Källskatt	36 860	24 172
Övriga kortfristiga skulder	0	420
<i>Summa Övriga skulder</i>	37 860	25 992

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	867 948	863 570
Upplupna räntekostnader	351 965	308 421
Övriga upplupna kostnader	330 536	628 367
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 550 449	1 800 359

Årsredovisningen godkänd av styrelsen 2025-11-04

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.

Olle Carlsson
Ordförande

Gert Jacobsson

Björn Rymark

Jytte Bonde

Patrik Malmström

Pia Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Anne Dahlin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRf Musköten i Malmö, org.nr. 746000-5403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRf Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 BRF Musköten i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Hansson
Av föreningen vald revisor

Anne Dahlin
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Olle Carlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 10:38:30



Gert Jacobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 20:21:09



Björn Erik Rymark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 19:24:31



Jytte Bonde

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 08:13:24



Patrik Malmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 18:09:44



**Pia Winnie Inge-Gärd
Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 19:58:03



Lena Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 08:36:45



Anne Dahlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 20:39:28



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 14:20:48



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Lena Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 08:30:49



Anne Dahlin

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 20:42:01



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 14:19:36

