



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Nunnan i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-1040 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klostret 7	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 590

Totalt 32 objekt

2 590

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Olov Jakobsson	Ordförande	2020-03-05
Kenneth Rosén	Ledamot	2023-09-26
Angela Garcia Castrillon	Ledamot	2024-03-07
Jenny Sellers	Ledamot	2024-03-07
Gabriella Olsson	Ledamot	2024-03-07
Catherine Meyer	Suppleant	2024-03-07
Alexander Tjernström	Suppleant	2025-05-23



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Sellers och Gabriella Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Olov Jakobsson, Angela Garcia Castrillon, Jenny Sellers och Gabriella Olsson.

Revisorer har varit: Hans Zielinski och Kristin Bockasten vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Thomas Andersson (sammankallande) och Jenny Frankell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13. På stämman deltog 34 medlemmar varav 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%. Årsavgiften kommer att höjas fr.o.m 2026-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De senaste årens större åtgärder är:

- 2021 Målning av fönster på södra och västra fasaden
- 2022 Renovering av hissen
- 2023 Byte av termostatventilerna på radiatorerna, värmejustering och målning av fönster östra och norra fasaden
- 2024 Målning av golv och nya skyltar i återvinningsrummet

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

- 2024 Statusbesiktning av taket
- 2025 Byte av rötskadade fönster på våning 5, 6 och 7
Tvättning av takpannor och målning av takets plåt detaljer
- 2026 Målning av källargång och cykelkällare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	81	113	116	197	239
Skuldsättning, kr/kvm	2 900	2 383	2 449	2 519	2 371
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 900	2 383	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	153	148	132	113	104
Årsavgifter, kr/kvm	782	760	737	716	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	789	777	740	717	698
Nettoomsättning, tkr	2 035	1 967	1 910	1 854	1 797
Resultat efter finansiella poster, tkr	-101	75	-805	149	-39
Soliditet, %	30	35	34	38	39

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökad rörelsekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 381 026 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 3% från första januari 2026.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 115 000	0	0	1 115 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	246 682	0	280 738	527 420
S:a bundet eget kapital, kr	1 361 682	0	280 738	1 642 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 119 001	75 060	-280 738	1 913 323
Årets resultat, kr	75 060	-75 060	-101 003	-101 003
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 194 061	0	-381 741	1 812 320
S:a eget kapital, kr	3 555 743	0	-101 003	3 454 740

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 262 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	2 194 061
Årets resultat, kr	-101 003
Reservation till underhållsfond, kr	-365 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 262
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 812 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 812 320
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-09-01
2025-08-312023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter

Omsättning	Not 2	2 035 170	1 967 128
Övriga intäkter	Not 3	8 798	46 352
Summa Rörelseintäkter		2 043 968	2 013 480

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 419 087	-1 278 769
Övriga kostnader	Not 5	-174 559	-156 351
Personalkostnader	Not 6	-128 186	-37 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-228 363	-228 363
Summa Rörelsekostnader		-1 950 195	-1 701 167

Rörelseresultat

93 772**312 313**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 632	2 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 407	-240 098
Summa Finansiella poster		-194 775	-237 252

Resultat efter finansiella poster

-101 003**75 061**

Resultat före skatt

-101 003**75 061**

Årets resultat

-101 003**75 061**

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 721 161	8 949 524
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	350 850	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 072 011	8 949 524

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 072 511 **8 950 024**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift - och hyresfordringar		0	4 238
Aktuell skattefordran		1 228	0
Övriga fordringar	Not 10	2 339 634	972 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	164 063	162 362
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 504 925	1 139 351

Kassa och bank

Kassa och bank		74 171	71 886
<i>Summa Kassa och bank</i>		74 171	71 886

Summa Omsättningstillgångar

2 579 096 **1 211 238**

Summa Tillgångar

11 651 607 **10 161 262**

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 115 000	1 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	527 420	246 682
Summa Bundet eget kapital		1 642 420	1 361 682

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 913 323	2 119 001
Årets resultat		-101 003	75 060
Summa Fritt eget kapital		1 812 320	2 194 061

Summa Eget kapital

3 454 739

3 555 743

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitutet	Not 13	0	788 786
Summa Långfristiga skulder		0	788 786

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 511 678	5 383 993
Leverantörsskulder		40 662	63 243
Skatteskulder		8 269	5 091
Övriga kortfristiga skulder		369	76 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	635 890	287 511
Summa Kortfristiga skulder		8 196 868	5 816 733

Summa Skulder

8 196 868

6 605 519

Summa Eget kapital och skulder

11 651 607

10 161 262

KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 93 772 312 312

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 228 363 228 363

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

228 363 228 363

Erhållen ränta 3 275 4 168

Erlagd ränta -210 246 -229 930

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

115 165 314 913

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 2 802 -4 336

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 263 059 10 811

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

265 861 6 475

Kassaflöde från den löpande verksamheten

381 026 321 388

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -350 850 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-350 850 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 1 338 899 -171 232

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 338 899 -171 232

Årets kassaflöde

1 369 075 150 156

Likvida medel vid årets början **1 038 240 888 084**

Likvida medel vid årets slut **2 407 314 1 038 240**

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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 511 520 kr (fg år 6 511 520 kr).

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.

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.

Not 2	Omsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	2 026 188	1 967 128
	Övriga intäkter **	8 982	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 035 170	1 967 128
	<i>Omsättning</i>	2 035 170	1 967 128

* I årsavgiften ingår värme, varmt & kallt vatten. El ingår inte i årsavgiften. ** I övriga intäkter ingår överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 798	0
	Övriga intäkter	0	46 352
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	8 798	46 352

I övriga intäkter ingick bland annat Överlåtelse och pantförskrivningsavgift föregående år. Vilket ingår i Not 2 i år pga. nya bokslutsprogram (HSB Bokslut)

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-169 639	-158 104
	Snö och halk-bekämpning	0	0
	Reparationer	-105 430	-97 893
	Planerat underhåll	-84 262	-26 131
	Försäkringsskador	-15 166	-11 515
	El	-115 069	-118 835
	Uppvärmning	-151 883	-146 621
	Vatten	-129 057	-116 809
	Sophämtning	-3 488	-30 423
	Fastighetsförsäkring	-31 638	-29 642
	Kabel-TV och bredband	-46 440	-63 286
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 168	-52 160
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 984	0
	Tomträttsavgäld	-427 350	-427 350
	Övriga driftkostnader	-1 512	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 419 087	-1 278 769

Not 5	Övriga kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga kostnader</i>		
	Datorutrustning och programvara	-1 299	0
	Administrationskostnader	-45 051	-79 223
	Revisionsarvode	-17 125	-11 500
	Konsultkostnader	-75 231	-20 289
	Medlemsavgifter	-13 695	-13 695
	Föreningsverksamhet	-14 255	-14 169
	Övriga förvaltningskostnader	-7 903	-17 475
	<i>Summa Övriga kostnader</i>	-174 559	-156 351

Noten driftkostnader och övriga kostnader ingick i en och samma not i förra året. Men i år är de två separata noter.

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode Styrelse *	-103 155	-31 125
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-23 531	-1 058
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-128 186	-37 683

* Styrelsens arvode i år är högre pga. mindre uppbokning som upplupna arvode i förra året.

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 754 347	13 754 347
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	13 754 347	13 754 347
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 804 823	-4 576 459
	Årets avskrivningar	-228 363	-228 363
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 033 186	-4 804 823
	Utgående redovisat värde	8 721 161	8 949 524
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	95 000 000	74 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 632 000	11 632 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	11 632 000	11 632 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	350 850	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	350 850	0
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 333 143	966 352
	Skattekonto	6 491	6 399
	Summa Övriga fordringar	2 339 634	972 751

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	913	557
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 149	161 805
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 063	162 362

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	527 420	246 682
Summa Fond för yttre underhåll	527 420	246 682

Not 13	Skulder till kreditinstitutet	2025-08-31
--------	-------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,83%	2025-11-28	2 993 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	2,7%	2025-09-28	2 204 056	66 248
Swedbank Hypotek AB	2,9%	2025-09-28	1 525 836	22 000
Swedbank Hypotek AB	0,99%	2025-10-24	788 786	42 636
			7 511 678	170 884

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 511 678
Kortfristig del	7 511 678
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	170 884
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	683 536
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	158 849	161 296
Upplupna räntekostnader	21 209	33 048
Övriga upplupna kostnader	455 832	93 167
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	635 890	287 511

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2025-10-22.

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.

Jan Olov Jakobsson
Ordförande

Angela Garcia Castrillon

Kenneth Rosén

Jenny Sellers

Gabriella Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hans Zielinski

Kristin Bockasten

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560494402



Dokument

<p>Årsredovisning 21-2255 Huvuddokument 14 sidor Startades 2025-10-23 11:59:38 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2025-11-04 09:28:10 CET (+0100)</p>	<p>förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>
<p>ordlista Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</p>	

Initierare

<p>HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se</p>
--

Signerare

<p>Jan Olov Jakobsson (JOJ) Identifierad med svenskt BankID som "JAN OLOV JAKOBSSON" Personnummer 195202017934</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN OLOV JAKOBSSON" Signerade 2025-10-23 15:32:25 CEST (+0200)</p>	<p>Kenneth Rosén (KR) Identifierad med svenskt BankID som "Kenneth Rosén" Personnummer 195411233959</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kenneth Rosén" Signerade 2025-10-28 17:49:41 CET (+0100)</p>
--	--



Verifikat

Document ID 09222115557560494402

Gabriella Olsson (GO)

Identifierad med svenskt BankID som "Gabriella Alice Marie Olsson"
Personnummer 199508265346



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gabriella Alice Marie Olsson"
Signerade 2025-10-29 19:10:06 CET (+0100)

Angela Garcia Castrillon (AGC)

Identifierad med svenskt BankID som "ANGELA GARCIA CASTRILLON"
Personnummer 195709043722



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANGELA GARCIA CASTRILLON"
Signerade 2025-10-23 15:12:18 CEST (+0200)

Jenny Sellers (JS)

Identifierad med svenskt BankID som "Jenny Linnéa Sellers"
Personnummer 196811194007



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Linnéa Sellers"
Signerade 2025-10-24 10:13:02 CEST (+0200)

Hans Zielinski (HZ)

Identifierad med svenskt BankID som "HANS ZIELINSKI"
Personnummer 194312064373



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS ZIELINSKI"
Signerade 2025-10-30 18:54:43 CET (+0100)

Kristin Bockasten (KB)

Identifierad med svenskt BankID som "Anna-Kristin Bockasten"
Personnummer 195002283702



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna-Kristin Bockasten"
Signerade 2025-10-30 10:22:31 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

Identifierad med svenskt BankID som "KA MAN ALEXANDRA ONG"
Personnummer 199608025541



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-11-04 09:28:10 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560494402

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nunnan i Malmö, org.nr. 716407-1040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nunnan 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. 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, 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 Nunnan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Zielinski
Av föreningen vald revisor

Kristin Bockasten
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HANS ZIELINSKI

Föreningsvald revisor

På uppdrag av: HSB Brf Nunnan i Malmö

Serienummer: 027c4838fedcee[...]e61a5ddca13ad

IP: 90.227.xxx.xxx

2025-11-03 15:16:31 UTC



Anna-Kristin Bockasten

Föreningsvald revisor

På uppdrag av: HSB Brf Nunnan i Malmö

Serienummer: 086259e36e37c5[...]1e7665225f5d3

IP: 90.230.xxx.xxx

2025-11-03 20:01:20 UTC



KA MAN ALEXANDRA ONG

HSB Riksförbund utsedda revisor

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fa[...]cfffbbdcdf1dff

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-11-04 08:27:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.