

HSB Bostadsrättsförening

Sigge i Malmö

Org.nr: 716438-5259

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sigge i Malmö, organisationsnummer 716438-5259, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är i Malmö kommun i Skåne län.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens fastighet SIGGE 8 i Malmö kommun upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-24.

Ekonomisk plan registrerades år 1989-06-21.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-09-19.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

På stämman deltog 38 medlemmar.

Föreningsstämman hölls i PROs lokaler, Porslinsgatan 3, Malmö.

Av de 38 medlemmar som deltog var 34 röstberättigade.

Styrelse

Ordförande	Lisbeth Bergström	
Vice ordförande	Thomas Bergstaf	
Ledamot	Jeanette Rasmusson	Sekreterare
Ledamot	Raphael Fritz	Nyvald, organisatör för studie- och fritidsverksamhet
Ledamot	Jonas Söderberg	Nyvald
Ledamot	Miguel Wåhlander	
Ledamot	Marie Berben	Nyvald
Ledamot	Ingrid Holmberg	Utsedd av HSB

I tur att avgå på kommande ordinarie föreningsstämma 2026 är ledamöterna Thomas Bergstaf, Miguel Wåhlander och Raphael Fritz.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsesammanträdande och ett konstituerande sammanträde samt ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöter. Lisbeth Bergström, Thomas Bergstaf, Jeanette Rasmusson och Miguel Wåhlander.

Revisor

Intern revisor	Yvonne Levenstad
Intern revisor	Michael Eringsmark
Extern revisor	Pär-Anders Nilsson
	Skånerevision i Skåne Län AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt-Marie Nordström (ordförande) sammankallande, och Göran Bengtsson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Delegerat till styrelsen att utse fullmäktige och ersättare till HSB-föreningens stämma.

Brandskyddsansvariga

Jeanette Rasmusson och Miguel Wåhlander.

Vicevärd / fastighetsskötare

Vicevärdstjänsten har hanterats av styrelsen och fastighetsskötsel enligt avtal av HSB.

Ekonomisk förvaltning

Thomas Bergstaf har hanterat föreningens ekonomiska förvaltning under perioden januari-april 2025. Fr om 1 maj 2025 hanterades den ekonomiska förvaltningen av Kensulting Förvaltning AB.

Information om fastigheten

I fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans fyra trappuppgångar med postadresserna Skansgatan 1,3,5 och 7, 211 32 Malmö.

Fastigheten innehåller 86 st. lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Fastighetsbeteckning: SIGGE 8 i Malmö kommun. Föreningens fastighet färdigställdes år 1990, då inflyttning skedde.

Tomtyta med äganderätt	2 937 kvm
Total lägenhetsyta (86 bostadsrätter)	6 850 kvm
Lägenheternas medelyta	80 kvm
Övrig uthyrd yta (garage)	600 kvm
Total fastighetsyta	8 165 kvm
Fastighetens taxeringsvärde	136 408 tkr
Garageplatser som hyrs ut till boende uppgår till	49 st
MC- och lådcykelplatser som hyrs ut till boende uppgår till	3 st

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta kvm
2	31	55,5 - 67,5
3	31	73 - 96,5
4	16	88,5 - 104,5
5	8	104,5 - 108
Summa	86 st	

Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Vid årets slut hyrdes inga bostadsrätter ut i andra hand. Styrelsen har beslutat att från januari 2026 sker en höjning av avgiften med 2,5%.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	125
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	6
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	123

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har dock en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett (f.g år 8).

Medlemmens årliga föreningsavgift till HSB betalas av föreningen.

Det gångna räkenskapsåret är det 36:e året sedan de första bostadsrättsinnehavarna under 1990 flyttade in i Brf Sigges 86 lägenheter.

På föreningens hemsida hsb.se/malmo/brf/sigge finns både allmän information om vår förening, specifik information riktad till boende och mäklare samt stadgar, trivselregler mm.

Sigge-bladet, föreningens skriftliga informationsblad har delats ut till de boende vid 9 tillfällen. De finns även publicerade på hemsidan både på svenska men även med engelsk översättning.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-11-17

Underhållsplanens tidshorisont: 25 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Från januari 2025 höjdes lägenhetsavgifterna med 2,5 %. Garagehyrorna för bil höjdes från 600 till 620 kr/månad.
- Nyplantering av buskar och perenner har skett i de rabatter som tidigare grävts upp i samband med tätningsarbetet som utfördes 2024. Dessutom utfördes vertikalskärning av gräsmatta samt föryngringsbeskärning och kompletteringsplantering i andra delar i trädgården.
- I värmecentralen har plattbyte skett av både varmvatten- och radiatorsväxlaren.
- Ommålning har skett i samtliga trapphus, tvättstugor, förmak till tvättstugor, källargångar samt byte av akustikplattor i samtliga entréer.
- Tryckspolning har utförts av fastighetens avloppsstammar. Efteråt fick ytterligare åtgärder vidtas pga nya stopp som uppstått i några av lägenheterna.
- Ett antal läckande kopparrör i olika delar av fastigheten har behövt åtgärdas under året.
- Efter genomgång av porttelefonerna i lägenheterna byttes några telefoner ut, medan andra behövde mindre åtgärder för att fungera korrekt.
- Den årliga stadgeenliga besiktningen av fastigheten utfördes av styrelsen den 9 september 2025. Närvarande vid besiktningen var sex ledamöter från styrelsen. Endast vissa mindre brister upptäcktes och har eller kommer att åtgärdas under kommande år.
- Den ekonomiska förvaltningen har under flera år hanterats av styrelseledamot Thomas Bergstaf, men flyttades fr om 1 maj 2025 över till extern förvaltare Kensulting Förvaltning AB. I samband med överlämnandet av förvaltning skedde en del förändringar så som att månadsavierna skickas ut via portalen Din hyresvärd och att medlemmarna kan betala månadsavgiften via autogiro.

Ekonomi 2025

- Under 2025 har det 1-åriga lånet på 10,8 mkr förfallet och ersatts av ett nytt 1-årigt lån på 10,0 mkr. Räntan fastställdes på utbetalningsdagen 22 maj 2025 till 2,643%. Denna gäller till förfallodagen den 22 maj 2026.
- Årets resultat 2025 uppgår till 0,5 mkr vilket är 0,1 mkr bättre än vad som budgeterats för året samt 0,2 mkr bättre än föregående år.

Prognos 2026

- Från januari 2026 höjs lägenhetsavgifterna med 2,5 %. Dessutom höjs garagehyrorna för bil från 620 till 640 kr/månad. Avgiftshöjningarna under perioden 2023-2026 har främst haft till syfte att användas för att täcka kostnadsökningar inom energiområdet (fjärrvärme, el och vatten) samt ökade räntekostnader.
- Vid omsättning av lånet under maj 2026 kommer ett nytt lån att tas upp till ett lägre belopp.
- Budgeterat resultat för 2026 är 0,6 mkr. Detta är i minsta laget för att täcka framtida investerings behov enligt underhållsplanen 2026-2050. Om inga oförutsedda kostnader uppstår under året planeras dock inga ytterligare avgiftshöjningar under 2026.
- I samband med budgetarbetet uppdateras årligen föreningens underhållsplan. Den reviderade underhållsplanen gäller för 25 år (2026-2050) och uppgår totalt till 57 mkr. Under den första 10-årsperioden beräknas kostnaden uppgå till cirka 26 mkr. För att finansiera kommande investeringar/underhåll måste föreningen fortsätta redovisa positiva resultat.

Större åtgärder som har genomförts under senare år

- 2015 Utbyte av armaturer, ventilationskontroll (OVK), reparation av fönster/mur, skyddsrumms kontroll.
- 2016 Underhåll av fasader. 2017 Utbyte av armaturer.
- 2018 Utbyte & underhåll dörrar/portar/grind, underhåll källargolv, underhåll värmecentral.
- 2019 Byggnadsunderhåll (byte fogar, plåtarbeten, renovering del av tak).
- 2020 Underhållsspolning av fastighetens avloppsstammar.
- 2021 Ventilationskontroll (OVK), reparation paviljong, byte av lekplatsens sand, underhåll pelare i garaget.
- 2022 Utbyte av hissar, tätning vattenläckage från trädgård ned i garaget vid utrymningsväg.
- 2023 Läckage vid lägenhetsfönster har åtgärdats, säkerheten för arbete på taket har förbättrats, armaturer har bytts samt kompletterats med närvarodetektorer.
- 2024 Tätning av inflöde av regnvatten ner i garaget via trädgården, byte av utrustning i värmecentralen, renovering av duschutrymme och installation av duschkabin i Fritidslokalen, byte av delar till garageporten.
- 2025 Ny plantering av rabatter efter tätningarbetet utfört 2024 samt förnygringsbeskäring och kompletteringsplantering i trädgården, plattbyte av både varmvatten- och radiatorsväxlaren i värmecentralen, ommålning i samtliga trapphus, tvättstugor, förmak till tvättstugor, källar gångar samt byte av akustikplattor i samtliga entréer, tryckspolning av fastighetens avloppsstammar.

Större åtgärder som föreningen planerar under de närmsta 10 åren

- Utbyte av stup/hängrännor samt tak- och fasadåtgärder.
- Utbyte av värmecentral.
- Underhåll av fönster.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelseintäkter, tkr	5 580	5 459	5 241	4 936
Resultat efter finansiella poster, tkr	498	323	1 077	- 2 508
Soliditet ¹ , %	78	78	75	70
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	755	738	703	671
Skuldsättning / kvm	1 225	1 323	1 568	1 935
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 460	1 577	1 869	2 307
Sparande / kvm	324	337	328	313
Räntekänslighet %	1.8	2.1	2.7	2.8
Energikostnad / kvm	149	136	131	116
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	93	93	92	93

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm total yta: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet total fastighetsyta.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm total yta: Justerat resultat fördelat per kvm total fastighetsyta. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 800 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 573 035	21 302 176	7 355 043	41 230 254
Resultatdisposition enligt stämman:			322 799	322 799
Avsättning år 2025 till yttre fond		2 280 000	-2 280 000	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-961 086	961 086	0
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat			497 711	497 711
Belopp vid årets utgång	12 573 035	22 621 090	6 856 639	42 050 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 358 928
Årets resultat	497 711
Totalt	6 856 639

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	- 2 280 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	961 086
Balanseras i ny räkning	8 175 553
Totalt	6 856 639

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 547 313	5 413 320
Övriga rörelseintäkter	3	32 512	45 752
Summa rörelseintäkter		5 579 825	5 459 072
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 218 153	-3 224 327
Administration och förvaltning	5	-204 963	-115 733
Personalkostnader	6	-227 530	-230 583
Avskrivningar	7	-1 185 000	-1 286 650
Summa rörelsekostnader		-4 835 646	-4 857 293
RÖRELSERESULTAT		744 179	601 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	40 376	58 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-286 844	-336 998
Summa finansiella poster		-246 468	-278 980
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		497 711	322 799
RESULTAT FÖRE SKATT		497 711	322 799
ÅRETS RESULTAT		497 711	322 799

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	49 595 825	50 780 825
Summa materiella anläggningstillgångar		49 595 825	50 780 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 596 325	50 781 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 034	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 804	143 330
Summa kortfristiga fordringar		148 838	143 330
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 140 470	2 272 158
Summa kassa och bank		4 140 470	2 272 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 289 308	2 415 488
SUMMA TILLGÅNGAR		53 885 633	53 196 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 573 035	12 573 035
Fond för yttre underhåll		22 621 090	21 302 176
Summa bundet eget kapital		35 194 125	33 875 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 358 928	7 355 043
Årets resultat		497 711	322 799
Summa fritt eget kapital		6 856 639	7 677 842
SUMMA EGET KAPITAL		42 050 764	41 553 053
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder		24 672	0
Summa långfristiga skulder		24 672	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		24 672	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	13	1 810 197	843 760
Skulder till kreditinstitut	14	10 000 000	10 800 000
Summa kortfristiga skulder		11 810 197	11 643 760
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 810 197	11 643 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 885 633	53 196 813

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	744 179	601 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 185 000	1 286 650
Summa	1 929 179	1 888 429
Erhållen ränta	40 376	58 018
Erlagd ränta	-286 844	-336 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 682 711	1 609 449
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
ökning av rörelsefordringar	-5 509	-3 533
ökning av rörelseskulder	966 437	-2 034 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 643 639	-428 266
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av långfristiga skulder	-775 327	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-775 327	0
Årets kassaflöde	1 868 312	-428 266
Likvida medel vid årets början	2 272 158	2 700 424
Likvida medel vid årets slut	4 140 470	2 272 158

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisningar i mindre företag (K2), vilket bl.a. innebär investeringar vid utbyten direkt kostnadsförs på det år de utförs.

På några punkter har uppställning i resultat- och balansräkning för förgående år anpassats för att överensstämma med den redovisning som tillämpats.

Byggnader: Från och med 2014 tillämpas linjär avskrivning av byggnader (tidigare år progressiva avskrivningar). Den återstående redovisningsmässiga nyttjandeperioden för föreningens fastighet har bedömts vara 50 år, vilket innebär en avskrivning med 1 185 000 kr per år.

Fond för yttre underhåll: Reservering av framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Det är styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2025.

Långfristiga och kortfristiga skulder: Lån som har förfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning kommer ske.

Inkomstskatt:

Föreningen ha tidigare beskattats för kapitalintäkter. Höga förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Med anledning av flytt av ekonomisk förvaltning är ny kontoplan tillämpad från och med 2025. Vissa siffror är därför ej jämförbara i uppställningen då olika kontoplaner använts mellan åren.

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter	5 177 173	5 053 320
Garage och p-platser	370 140	360 000
	5 547 313	5 413 320
Totalt nettoomsättning	5 547 313	5 413 320

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	32 512	45 752
Totalt övriga rörelseintäkter	32 512	45 752

Not 4. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	174 306	180 147
Uppvärmning	684 931	627 133
Vatten och avlopp	354 884	306 788
Sophämtning	34 685	61 593
	1 248 805	1 175 661
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 500	0
Brandskydd	5 917	0
	10 417	0
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	173 710	179 659
Fastighetsstäd	145 201	140 585
Trädgårdsskötsel	54 352	0
Övriga köpta tjänster	4 338	0
	377 601	320 244
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	118 366	125 666
Övriga distribuerade servicetjänster	20 778	0
	139 144	125 666
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	109 984	115 223
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	166 114	164 406
Förbrukningsmaterial	42 166	55 682
	318 264	335 311
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	103 896	0
Bostäder	58 940	0
	162 836	0
Underhåll		
Underhåll	0	1 267 444
Gemensamma utrymmen	961 086	0
	961 086	1 267 444
Totalt operativ drift och underhåll	3 218 153	3 224 327
Not 5. Administration och förvaltning	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	36 105	36 105
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	79 588	23 350
Revision		
Revisionsarvode	14 625	12 000
Övriga kostnader		
Övriga kostnader	74 645	44 278
Totalt administration och förvaltning	204 963	115 733

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	173 062	147 504
Sociala kostnader	39 068	36 879
	212 130	184 383
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	15 400	46 200
Totalt personalkostnader	227 530	230 583

Not 7. Avskrivningar	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 185 000	1 286 650
Totalt avskrivningar	1 185 000	1 286 650

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Skattefria ränteintäkter	82	0
Övriga ränteintäkter	40 294	58 018
	40 376	58 018
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 376	58 018

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	286 837	336 998
Räntekostnader skattekonto	7	0
	286 844	336 998
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	286 844	336 998

Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	78 430 600	78 430 600
Anskaffningsvärde mark	4 519 400	4 519 400
Utgående anskaffningsvärden	82 950 000	82 950 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnader	- 32 169 175	- 30 984 175
Årets avskrivningar	- 1 185 000	- 1 185 000
Utgående avskrivningar	-33 354 175	-32 169 175
Utgående redovisat värde	49 595 825	50 780 825
<i>Varav</i>		
Byggnader	45 076 425	46 261 425
Mark	4 519 400	4 519 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	111 785 000	90 408 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	46 000 000
	158 785 000	136 408 000

Not 11. Andelar

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB Malmö	500	500
Summa	500	500

Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Danske Bank företagskonto	0	583 806
Handelsbanken företagskonto	1 613 729	0
SBAB	54 695	595 408
SBAB	550 000	0
Nordea	2 446	2 419
Norion bank/Collector sparkonto	1 117 848	1 090 525
Aros Kapital	500 000	0
Aros Kapital	301 752	0
Summa	4 140 470	2 272 158

Insättningar upp till 1 050 000 kronor per kreditinstitut skyddas av statliginsättningsgaranti.
Fr om 1 januari 2026 höjs den statliga insättningsgarantin till 1 150 000.

Not 13. Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 045 628	150 880
Förutbetalda intäkter (avgifter och hyror)	472 864	516 550
Skatteskuld	4 051	13 102
Övriga kortfristiga skulder	287 654	163 228
Summa	1 810 197	843 760

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Årets amorteringar	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	2025-05-22	2,643 %	800 000	10 000 000	10 800 000
Summa skulder till kreditinstitut				10 000 000	10 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-10 000 000	-10 800 000
				0	0

Not 15. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar (53 000 000 + 17 381 000)	70 381 000	70 381 000
Summa:	70 381 000	70 381 000

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-29

Lisbeth Bergström
Ordförande

Thomas Bergstaf
Vice ordförande

Jeanette Rasmusson
Ledamot

Raphael Fritz
Ledamot

Jonas Söderberg
Ledamot

Miguel Wåhlander
Ledamot

Marie Berben
Ledamot

Ingrid Holmberg
Ledamot

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

Yvonne Levenstad
Intern revisor

Michael Eringsmark
Intern revisor

Skånerevision i Skåne Län AB, av HSB Riksförbund
utsedd revisor
Pär-Anders Nilsson
Extern revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573217711

Dokument

0. Årsredovisning HSB Bostadsrättsförening Sigge i
Malmö
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-03-20 11:12:02 CET (+0100) av Ken Åström
(KÅ)
Färdigställt 2026-03-22 18:35:45 CET (+0100)

Initierare

Ken Åström (KÅ)
Konsulting AB

Signerare

Thomas Bergstaf (TB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS BERGSTAF"
Signerade 2026-03-20 15:23:34 CET (+0100)

Jeanette Rasmusson (JR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeanette Rasmusson"
Signerade 2026-03-20 11:28:02 CET (+0100)

Lisbeth Bergström (LB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lisbeth Marianne Bergström"
Signerade 2026-03-20 13:57:04 CET (+0100)

Raphael Fritz (RF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Raphael Dominik Fritz"
Signerade 2026-03-21 21:19:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573217711

Jonas Söderberg (JS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SÖDERBERG"
Signerade 2026-03-20 13:00:46 CET (+0100)

Miguel Wåhlander (MW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIGUEL WÅHLANDER"
Signerade 2026-03-22 01:19:48 CET (+0100)

Marie Berben (MB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE BERBEN"
Signerade 2026-03-20 17:39:18 CET (+0100)

Ingrid Holmberg (IH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Marta Holmberg"
Signerade 2026-03-20 16:10:00 CET (+0100)

Pär-Anders Nilsson (PN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ANDERS NILSSON"
Signerade 2026-03-22 18:35:45 CET (+0100)

Yvonne Levenstad (YL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yvonne Levenstad"
Signerade 2026-03-22 16:14:08 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573217711

Michael Eringsmark (ME)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Michael Maurice Arthur Eringsmark"
Signerade 2026-03-22 17:52:34 CET (+0100)

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 Sigge i Malmö

Org.nr 716438–5259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sigge 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sigge i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Pär-Anders Nilsson
Godkänd revisor Far

Michael Eringsmark
Föreningsgranskare/Föreningsvald revisor

Yvonne Levenstad
Föreningsgranskare/Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573374103

Dokument

0. Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-03-23 08:27:18 CET (+0100) av Ken Åström (KÅ)

Färdigställt 2026-03-26 13:02:13 CET (+0100)

Initierare

Ken Åström (KÅ)

Konsulting AB

Signerare

Pär-Anders Nilsson (PN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ANDERS NILSSON"

Signerade 2026-03-23 08:52:19 CET (+0100)

Yvonne Levenstad (YL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yvonne Levenstad"

Signerade 2026-03-26 13:02:13 CET (+0100)

Michael Eringsmark (ME)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Michael Maurice Arthur Eringsmark"

Signerade 2026-03-23 23:13:10 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573374103

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>

