



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Spelmannen i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-8830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fågelsången 1	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1900 och 1984
Lovsången 2	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1984
Vaggsången 1	Malmö Kommun	10 år	2032-01-01	1984

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
137	garageplatser	0
95	p-platser	0
171	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 885

Totalt 403 objekt **19 885**

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 10 st 3 rok, 71 st 4 rok, 73 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Fosie GA:52	G:A	716438-7859	10,32%	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karol-Gyula Pap	Ordförande	2024-04-29
Ingrid Mariann Torstensdr Ahlqvist	Ledamot	2012-04-12
Marian Galea	Ledamot	2017-05-29
Kay Wellendorph	Ledamot	2016-06-20
Mihai Pap	Ledamot	2020-06-18
Nexhat Zejnnullahu	Suppleant	2019-11-11
Samina Khan	Suppleant	2024-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marian Galea, Ingrid Ahlqvist och Nexhat Zejnnullahu (suppl.) och Samina Khan (suppl.).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Ahlqvist, Marian Galea, Karol-Gyula Pap och Mihai Pap.

Revisorer har varit: Nasih Mohammad och Samir Beganovic valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Andras Csillag (sammanställande), samt Benny Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar samt 1 representerades med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-03-11.

Styrelsen har under året utfört obligatorisk fastighetsbesiktning. Tillsammans med HSB:s ekonomer går styrelsen regelbundet igenom både underhållsplanen och den ekonomiska planen. Underhållet av träfasaderna hanteras löpande av snickerifirman Otto Magnusson, men eftersom behovet att byta ut fasadbrädor har ökat togs beslutet att genomföra en större renovering. För att säkra hög kvalitet och samtidigt minska framtida kostnader för underhåll valde vi en helhetslösning med både snickeri- och målningsarbeten. Optimal Måleri fick uppdraget för detta projekt, som startade sommaren 2025 och planeras bli klart i oktober 2026.

Styrelsen har godkänt ett erbjudande och beslutat att investera i fem laddstationer för medlemmarnas användning, med möjlighet till ytterligare utbyggnad vid behov. Tidigare har styrelsens osäkerhet kring en sådan investering huvudsakligen berott på den höga kostnaden.

Vi har uppmärksammat återkommande problem med råttor i området. I samarbete med Anticimex vidtar vi omedelbara åtgärder när vi själva upptäcker förekomst eller får in anmälningar från medlemmar via fastighetskontoret för att effektivt motverka problemet.

Behovet av bättre belysning i gångarna där vi vistas under mörka tider har länge varit aktuellt. Arbetet med att förbättra belysningen sker kontinuerligt, och under året har delar av belysningen ersatts med LED-armaturer för att sänka elkostnaden. Lamporna styrs av skymningsrelä, vilket gör att tänd- och släcktid varierar beroende på dagsljus och väder.

Enligt underhållsplanen ska takbesiktning genomföras under 2026, medan byte eller reparation av taken är planerat till 2028. Om inspektionen visar att taken fortfarande är i gott skick kan åtgärden senareläggas, vilket skulle medföra både kostnadsbesparingar och en förlängning av takens livslängd utöver nuvarande tidsram. Arbetet kommer att kräva kvalificerad personal, liftar och byggställningar, och utförs under årets ljusare månader. Viss påverkan på boendemiljön kan förekomma, men dessa åtgärder bedöms nödvändiga för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktion.

Sedan föreningens bildande har följande betydande åtgärder vidtagits

Årtal	Åtgärd
2025	Byte och målning av fasad
2025	Installation av avfuktningssystem i kulvertutrymmen för två huslängor.
2026	Besiktning av tak, hängrännor och stuprör

Föreningen har höjt månadsavgiften med 4 % på grund av ökade kostnader för bland annat sophantering, fastighetsskötsel, vatten, el och räntor.

Takbyte planeras till 2028 och avgiftshöjningen minskar behovet av lån.

Vi har haft flera vattenskador under 2024–2025, och försäkringsärenden pågår fortfarande.

Två huslängor har krävt akuta åtgärder som kostat föreningen 800 000 kr.

Kontinuerligt byte av fasader, byte av yttrelampor och stolpar..mm

Under året har föreningen anmält 5 vattenskador till försäkringsbolaget och man väntar besked om utfallet av dessa. I bokslutet har ingen erättning från försäkringsbolaget inräknats.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	135	101	110	75	86
Skuldsättning, kr/kvm	3 063	3 094	3 126	3 159	3 191
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 063	3 094	3 126	3 159	3 191
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	207	193	189	157	161
Årsavgifter, kr/kvm	760	725	691	649	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	797	756	729	683	677
Nettoomsättning, tkr	15 850	14 937	14 309	13 502	13 277
Resultat efter finansiella poster, tkr	30	-525	-136	-1 109	-1 128
Soliditet, %	10	10	11	11	12

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. I årsavgiften ingår värme, VoA, avfallshantering, bredband samt bostadsrättstillägget.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 952 600	0	0	7 952 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	958 776	0	363 947	1 322 723
S:a bundet eget kapital, kr	8 911 376	0	363 947	9 275 323
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 066 061	-525 431	-363 947	-1 955 439
Årets resultat, kr	-525 431	525 431	30 408	30 408
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 591 492	0	-333 539	-1 925 031
S:a eget kapital, kr	7 319 884	0	30 408	7 350 292

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 579 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 053 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	-1 591 492
Årets resultat, kr	30 408
Reservation till underhållsfond, kr	-579 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 053
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 925 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 925 031

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 849 514	15 009 877
Övriga intäkter	Not 3	42	17 323
Summa Rörelseintäkter		15 849 556	15 027 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 322 251	-11 100 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-485 325	-422 323
Personalkostnader	Not 6	-797 895	-1 070 948
Avskrivningar		-1 768 880	-1 782 163
Summa Rörelsekostnader		-14 374 351	-14 376 243
Rörelseresultat		1 475 205	650 957
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 700	71 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 494 497	-1 247 622
Summa Finansiella poster		-1 444 797	-1 176 388
Resultat efter finansiella poster		30 408	-525 431
Resultat före skatt		30 408	-525 431
Årets resultat		30 408	-525 431

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	62 695 701	64 328 759
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	74 306	84 921
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	7 482 293	892 473
Summa Materiella anläggningstillgångar		70 252 299	65 306 153

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

70 252 799 65 306 653

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	60
Aktuell skattefordran		18 780	34 825
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 571 905	3 565 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 179 558	1 189 900
Summa Kortfristiga fordringar		3 770 243	4 790 326

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		18 000	18 000
Summa Kassa och bank		18 000	18 000

Summa Omsättningstillgångar

3 788 243 6 808 326

Summa Tillgångar

74 041 043 72 114 979

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 952 600	7 952 600
Fond för yttre underhåll	1 322 723	958 776
Summa Bundet eget kapital	9 275 323	8 911 376

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 955 439	-1 066 061
Årets resultat	30 408	-525 431
Summa Ansamlad förlust	-1 925 031	-1 591 492

Summa Eget kapital

7 350 292 **7 319 884**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	36 624 893	38 247 633
Summa Långfristiga skulder		36 624 893	38 247 633

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 285 733	23 273 993
Leverantörsskulder		2 450 094	464 901
Skatteskulder		122 392	174 385
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	219 708	154 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 987 931	2 479 245
Summa Kortfristiga skulder		30 065 858	26 547 462

Summa Skulder

66 690 751 **64 795 095**

Summa Eget kapital och skulder

74 041 043 **72 114 979**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 475 205	650 957
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 768 880	1 782 163
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 768 880	1 782 163
Erhållen ränta	55 646	71 071
Erlagd ränta	-1 463 705	-1 259 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 836 026	1 244 744
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 768	-52 805
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 475 864	-650 876
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 468 096	-703 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 304 122	541 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 715 027	-593 118
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 715 027	-593 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-611 000	-646 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-611 000	-646 000
Årets kassaflöde	-3 021 905	-698 054
Likvida medel vid årets början	5 472 974	6 171 029
Likvida medel vid årets slut	2 451 069	5 472 974

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 till 81 373 235 kr (fg år 81 373 235 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	14 875 476	14 166 093
	Årsavgifter bredband	246 240	246 240
	Hyror garage och parkeringsplatser	681 450	649 700
	intäkter laddstolpar	6 368	0
	Hyror övrigt	2 400	2 400
	Övriga intäkter	83 006	72 794
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 894 939	15 137 227
	Hysesbortfall	-45 425	-127 350
	<i>Summa</i>	-45 425	-127 350
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 849 514	15 009 877

I Årsavgiften ingår värme, VoA, avfallshantering, bredband samt bostadsrättstillägget.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga intäkter	42	17 323
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	42	17 323

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 698 039	-1 497 177
	Snö och halk-bekämpning	-81 778	-77 078
	Reparationer	-797 163	-1 335 312
	Planerat underhåll	-215 053	-348 119
	Försäkringsskador	-667 618	-395 547
	El	-350 782	-312 762
	Uppvärmning	-2 729 057	-2 571 286
	Vatten	-1 035 390	-945 222
	Sophämtning	-371 806	-354 078
	Fastighetsförsäkring	-499 047	-453 679
	Kabel-TV och bredband	-311 977	-306 269
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 439 914	-1 362 195
	Tomträttsavgäld	-983 944	-983 944
	Övriga driftkostnader	-140 682	-158 142
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 322 251	-11 100 809

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-167 476	-153 595
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 644	-11 000
	Administrationskostnader	-45 179	-46 715
	Extern revision	-23 375	-22 000
	Medlemsavgifter	-72 380	-71 380
	Föreningsverksamhet	-69 280	-68 841
	Övriga förvaltningskostnader	-51 991	-48 793
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-485 325	-422 323

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 195	-197 210
	Revisionsarvode	-15 170	-14 000
	Övriga arvoden	-10 595	-65 755
	Löner och övriga ersättningar	-458 565	-448 317
	Sociala avgifter	-79 241	-235 006
	Uttagsbeskattning	-114 129	-110 659
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-797 895	-1 070 948
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 673 145	103 673 145
	Årets investeringar - laddstolpar	125 207	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	103 798 352	103 673 145
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 344 386	-37 572 837
	Årets avskrivningar	-1 758 265	-1 771 548
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-41 102 651	-39 344 386
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 695 701	64 328 759
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 859 000	178 837 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	97 240 000	98 040 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	279 099 000	276 877 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 575 000	77 575 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	77 575 000	77 575 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 138 713	106 151
	Årets investeringar	0	1 032 562
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 138 713	1 138 713
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 053 792	-10 615
	Årets avskrivningar	-10 615	-10 615
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-1 032 562
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 064 407	-1 053 792
	Utgående redovisat värde	74 306	84 921
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	892 473	299 355
	Årets investeringar	6 589 820	593 118
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7 482 293	892 473
	Pågående arbete/ projekt avser fasadrenoveringar, 6 429 084 kr stolp belysning 1 053 208 kr. Båda projekten beräknas bli klart under 2026. Beräknad total kostnad för fasadprojektet uppgår till ca 16 miljoner och för stolp belysningen 1,2 milj.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 433 069	3 454 974
	Övriga fordringar	138 836	110 567
	Summa Övriga fordringar	2 571 905	3 565 541
	Övriga fordringar består dels av en momsfordran på 50 328 kr samt behållningen på skattekontot 88 508 kr.		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	509 028	499 047
	Förutbetalda tomträttsavgälder	491 972	491 972
	Upplupna ränteintäkter	0	5 946
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 558	192 935
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 179 558	1 189 900

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4,06%	2027-07-28	4 171 900	70 000
Swedbank Hypotek AB	2,75%	2027-02-25	14 337 104	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,43%	2026-09-25	9 288 733	336 000
Swedbank Hypotek AB	2,40%	2027-05-25	8 325 889	40 000
Swedbank Hypotek AB	0,99%	2026-09-25	4 100 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,56%	2027-08-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,99%	2026-09-25	10 687 000	0
			60 910 626	646 000

Långfristig del	36 624 893
Nästa års amortering av långfristig skuld	210 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 075 733
Kortfristig del	24 285 733
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	646 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 584 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år 57 680 626 kr. Efter räkenskapsåret slut så har föreningen tagit ett nytt lån på ca 4,4 milj. med en förlig ränta 2,43% vid tidpunkten då lånet togs. Lånet har tagits för att finansiera fasadrenoveringen. Ännu ett lån på 6 miljoner håller på att upphandlas även det för att finansiera fasadrenoveringen.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	19 260	19 260
Momsskuld	114 129	110 659
Källskatt	78 475	25 018
Övriga kortfristiga skulder	7 845	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	219 708	154 937

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 209 709	1 162 135
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	109 462	78 670
	Övriga upplupna kostnader	1 668 759	1 238 440
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 987 931	2 479 245

I övriga upplupna kostnader ingår uppl kostnader för fasadrenoveringar med 693 tkr.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-03-24.

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.

Malmö

Karol-Gyula Pap
Ordförande

Ingrid Ahlqvist

Mihai Pap

Kay Wallendorph

Marian Galea

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Samir Beganovic
Av föreningen vald revisor

Nasih Mohammad
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
Borevision Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö, org.nr. 716406-8830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Malmö för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Samir Beganovic
Av föreningen vald revisor

Nasih Mohammad
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Karol-Gyula Pap

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:56:13



Marian Galea

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:18:54



Kay Wellendorph

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:39:20



Ingrid Mariann Torstensdtr Ahlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 00:43:33



Mihai Pap

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:00:51



Nasih Mohammad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:39:36



Samir Beganovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:16:28



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:59:08



Revisionsberättelse 2025

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

Nasih Mohammad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:31:37



Samir Beganovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:14:35



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:58:28



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.