



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Stenbocken i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA 2026

Medlemmar kallas härmed till ordinarie föreningsstämma för HSB Brf Stenbocken i Malmö.

**Datum/tid:** Onsdagen den 10 juni 2026 kl. 18:00

**Lokal:** S:t Maria kyrka; Södervärmsgatan 8, Malmö

### DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
  - a. Val av fritidskommitté
  - b. Motion 1: Stäng sopnedkast
  - c. Motion 2: Ändring av antal internrevisorer (andra beslutet)
25. Föreningsstämmans avslutande





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6229 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 2	1965-10-15	1964
Stenbocken 4	1965-10-15	1964
Stenbocken 5	1965-10-15	1964
Stenbocken 6	1965-10-15	1964

#### **Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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 <sup>2</sup>
410	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 768
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt. Ytan hyrs ut och är uppdelad i 5 lokaler)	1 676
243	garageplatser	0
93	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	307
<b>Totalt 751 objekt</b>		<b>29 751</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 r o k, 18 st 1 r o kokskåp, 1 st 1 r o kokvrå, 158 st 2 r o k, 191 st 3 r o k, 5 st 4 r o k, 9 st 5 r o k.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bertil Assarsson	Ordförande	2021-12-19
Stefan Pearson	Ledamot	2024-06-12
Shaip Ademi	Ledamot	2020-01-29
Skender Ramadani	Ledamot	2017-03-22
Jonas Petersson	Ledamot	2023-06-14
Magdalena Wittman Freisler	Suppleant	2023-06-14
Kristofer Halvarsson	Suppleant	2017-10-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Petersson och Skender Ramadani samt suppleanterna Kristofer Halvarsson och Magdalena Wittman-Freisler.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Pearson, Skender Ramadani, Bertil Assarsson och Jonas Petersson.

Revisorer har varit: Ann-Louis Larsson och Erhan Tuncer med Susann Bager som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Ann-Louis Larsson har valt att avgå från sitt uppdrag som föreningsvald revisor den 26 februari 2026.

Valberedning har varit: Annika Westman (sammankallande) samt Annika Nielsen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 60 medlemmar varav 54 var röstberättigade.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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. Föreningens underhåll sträcker sig 20 år framåt och visar på ett årligt genomsnittligt underhålls- och investeringsbehov på 10 122 450 kr.

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-01

Medlemmar i styrelsen har under året deltagit i byggmöten (om takreovering), upphandlingar, besiktningar, möten med hyresgäster (ICA m.fl.) och i medlemsmöten.

Föreningens fritidskommitté har under året anordnat ett stort antal aktiviteter för att bl.a. öka trivseln i föreningen.

## Förvaltning & underhåll

Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB.

Teknisk förvaltning har utförts av Nabo.

Trädgårdsskötsel och städning har utförts av Extra Green.

På Södervärnsgatan 3 och Bangatan 4 har det under året bytts tak och det har installerats laddboxar vid 64 av våra

parkeringsplatser för att tillgodose ett framtida behov av fler laddplatser. Laddboxarna kommer att tas i bruk under första halvåret 2026.

#### Under de senaste 25 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Takrenovering (Södervärmsgatan 3 och Bangatan 4) samt installation av laddboxar vid 64 parkeringsplatser
2024	Takrenovering samt omfogning av fasad (Bangatan 6)
2022-2024	Relining av samtliga avloppsstammar
2021-2023	Hissarna i samtliga trapphus har bytts ut
2020	Gården och utemiljön har renoverats. Föreningen har fått två nya miljöhus och fyra nya cykelhus på gården. Föreningen har även byggt handikappanpassade ramper för tillträde till husen på Bangatan 6, Bangatan 4 samt Södervärmsgatan 3. Ett nytt områdesskydd (staket och grindar) har satts upp.
2019	Garagen renoverade och 6 laddplatser per garage installerade. Radiatorbyte i samtliga lägenheter.
2017	Ny vindsbelysning samt inrättande av övernattningslägenhet
2016	Loftgångarna renoverades, takrenovering
2016	Renovering yttertak/markskikt (Sofielundsvägen)
2014	OVK i samtliga lägenheter. Delar av föreningens gamla tvättutrustning har bytts ut mot nya maskiner.
2012-2013	Vatten- och avloppsstammar spolade
2012	Målning av garage
2011	Upprustning av gården
2010	Installation av nytt porttelefonsystem
2003-2004	Inglasning av balkongerna. Fönster byttes.
2003	Renoveringar av tak

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

Årtal	Åtgärd
2026-2028	Kv-, Vv- och Vvc-ledningar
2027	Porttelefon, entréparti
2028	Elsystem
2029	Takrenovering
2030	Fasadrenovering

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 768 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Under de kommande åren kommer avgifterna att höjas ytterligare för att täcka de ökade kostnaderna. De höga kostnaderna uppkommer i och med behovet av större åtgärder så som byte av tappvattenledningar.

#### Prognos för årsavgift 2026 - 2030

2026: + 3 % (beslutad)

2027: + 3 %

2028: + 3 %

2029: + 3 %  
2030: + 3 %

Föreningen har stora investeringar att göra de kommande åren och givet det rådande omvärldsläget kan det krävas höjningar utöver ovanstående prognos.

### Styrelsens slutord

Under året har styrelsen lagt en hel del tid och energi på byggmöten och besiktningar för att följa upp att det planerade arbetet har gått enligt plan och hållit förväntad kvalitet. I samtliga beslut har styrelsen lagt stor vikt vid miljömässig påverkan och minskad energiförbrukning.

Till slut vill vi rikta ett stort tack till alla anställda, förtroendevalda och ideellt arbetande medlemmar för ett bra jobb och ett gott samarbete under räkenskapsåret som gått.

## Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 504 och vid räkenskapsårets slut var 508.

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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	266	237	172	201	146
Skuldsättning, kr/kvm	3 759	3 691	3 479	2 902	2 902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 798	3 730	3 479	2 902	2 902
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	265	254	261	225	215
Årsavgifter, kr/kvm	849	814	770	720	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	87	92	88
Totala intäkter, kr/kvm	928	887	883	783	773
Nettoomsättning, tkr	27 582	25 622	24 307	23 060	22 759
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 882	-118	88	1 318	-292
Soliditet, %	27	28	29	33	33

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll av fasader som bokförs via resultaträkningen. Planerat underhåll kommer att disponeras från fond för yttre underhåll och kommer inte att påverka föreningens fria egna kapital.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 377 341kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 266 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% fr o m 1 januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 470 750	0	0	2 470 750
Underhållsfond, kr	17 944 875	0	-2 568 350	15 376 525
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 415 625</b>	<b>0</b>	<b>-2 568 350</b>	<b>17 847 275</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	24 227 224	-118 276	2 568 350	26 677 298
Årets resultat, kr	-118 276	118 276	-1 881 547	-1 881 547
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>24 108 948</b>	<b>0</b>	<b>686 803</b>	<b>24 795 751</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>44 524 573</b>	<b>0</b>	<b>-1 881 547</b>	<b>42 643 026</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 762 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 330 350 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	24 227 224
Årets resultat, kr	-1 881 547
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>22 345 677</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>22 345 677</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	27 582 016	26 128 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 546	268 085
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>27 600 562</b>	<b>26 396 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-18 751 723	-16 464 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-628 177	-893 725
Personalkostnader	Not 6	-1 114 506	-991 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 788 990	-4 797 149
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-26 283 395</b>	<b>-23 147 796</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 317 168</b>	<b>3 249 101</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 386	39 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 204 109	-3 406 933
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 198 723</b>	<b>-3 367 377</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 881 555</b>	<b>-118 276</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 881 555</b>	<b>-118 276</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 881 555</b>	<b>-118 276</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	153 544 023	157 857 394
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	3 264 094	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 808 117</b>	<b>157 857 394</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Malmö		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**156 808 617 157 857 894**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 621	14 220
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 045 595	2 443 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 538 504	1 281 511
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 611 719</b>	<b>3 739 587</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		10 806	10 806
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>10 806</b>	<b>10 806</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 622 525 3 750 393**

### Summa Tillgångar

**160 431 142 161 608 287**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 470 750	2 470 750
Fond för yttre underhåll	15 376 525	17 944 875
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>17 847 275</b>	<b>20 415 625</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	26 677 298	24 227 224
Årets resultat	-1 881 555	-118 276
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>24 795 743</b>	<b>24 108 948</b>

### **Summa Eget kapital**

**42 643 017 44 524 572**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	30 000 000	82 325 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>82 325 000</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		81 825 000	27 500 000
Leverantörsskulder		1 146 619	1 672 282
Skatteskulder		106 330	62 880
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	740 214	708 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	3 969 962	4 814 817
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>87 788 124</b>	<b>34 758 715</b>

### **Summa Skulder**

**117 788 124 117 083 715**

### **Summa Eget kapital och skulder**

**160 431 142 161 608 287**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 317 168	3 249 101
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 788 990	4 797 149
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>5 788 990</b>	<b>4 797 149</b>
Erhållen ränta	5 386	39 556
Erlagd ränta	-3 266 287	-3 511 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 845 256</b>	<b>4 574 173</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-234 503	-116 857
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 233 412	-868 073
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-1 467 915</b>	<b>-984 930</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 377 341</b>	<b>3 589 242</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 739 712	-14 475 276
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 739 712</b>	<b>-14 475 276</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 000 000	7 375 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 000 000</b>	<b>7 375 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-362 371</b>	<b>-3 511 033</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 417 526</b>	<b>5 928 560</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 055 156</b>	<b>2 417 526</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter lägenheter	21 297 906	20 487 042
	El IMD	1 348 119	1 375 091
	Bredband/Kabel TV	148 770	148 830
	Årsavgifter lokaler	2 202 600	2 117 880
	Hyror lokaler	2 536 508	2 509 971
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 582 805	1 369 830
	Antenn elförbrukning samt uppvärmning	449 532	42 996
	Hyror övrigt	111 920	66 455
	Övriga intäkter	374 525	462 481
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>30 052 685</b>	<b>28 580 576</b>
	Avgiftsbortfall	-2 202 600	-2 117 880
	Hysesbortfall	-268 069	-333 885
	<i>Summa</i>	<b>-2 470 669</b>	<b>-2 451 765</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>27 582 016</b>	<b>26 128 811</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten el och bredband/kabel-TV. El IMD debiteras separat enligt förbrukning och bredband/Kabel TV debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 345	0
	Övriga intäkter	10 201	268 085
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>18 546</b>	<b>268 085</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 049 246	-2 196 014
	Snö och halk-bekämpning	-78 821	-26 187
	Reparationer	-1 490 950	-1 491 088
	Planerat underhåll	-4 422 338	-2 362 035
	Försäkringsskador	-59 806	-169 354
	El	-2 512 834	-2 471 475
	Uppvärmning	-3 757 177	-3 657 146
	Vatten	-1 609 994	-1 442 838
	Sophämtning	-685 461	-704 165
	Fastighetsförsäkring	-528 530	-513 242
	Kabel-TV och bredband	-363 112	-311 675
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-933 160	-852 812
	Övriga driftkostnader	-260 294	-266 905
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-18 751 723</b>	<b>-16 464 936</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra anläggningstillgångar	-35 420	-42 585
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-75 749	-131 441
	Administrationskostnader	-149 676	-168 417
	Extern revision	-55 260	-36 147
	Konsultkostnader	0	-26 719
	Medlemsavgift HSB Malmö	-172 395	-171 395
	Föreningsverksamhet	-51 555	-257 223
	Övriga förvaltningskostnader	-88 122	-59 798
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-628 177</b>	<b>-893 725</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-257 740	-176 275
	Revisionsarvode	-32 004	-20 084
	Övriga arvoden	-95 806	-50 669
	Löner och övriga ersättningar	-425 690	-474 574
	Sociala avgifter	-303 266	-267 746
	Övriga personalkostnader	0	-2 638
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 114 506</b>	<b>-991 986</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	231 816 359	189 730 240
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 963 750	1 963 750
	Årets investeringar	1 475 618	42 086 120
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>235 255 727</b>	<b>233 780 109</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 922 715	-71 125 566
	Årets avskrivningar	-5 788 990	-4 797 149
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-81 711 705</b>	<b>-75 922 715</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>153 544 023</b>	<b>157 857 394</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	359 000 000	278 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 200 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	187 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 432 000	5 800 000
	<i>Summa</i>	<b>575 632 000</b>	<b>484 800 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	115 450 000	115 450 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>115 450 000</b>	<b>115 450 000</b>

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	27 610 844
	Årets investering avser laddenheter för bilar och tappvatten	3 264 094	0
	Omklassificering till byggnad	0	-27 610 844
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>3 264 094</b>	<b>0</b>

Pågående investering för laddenheter beräknas färdigställas under februari månad och beräknas uppgå till 3,1 milj kr. Pågående investering avseende tappvatten är endast påbörjad med förfrågningsunderlag varför beräknad kostnad och färdigställandetidpunkt ännu inte är känt.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 044 350	2 406 720
	Skattekonto	1 245	37 136
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 045 595</b>	<b>2 443 856</b>

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	531 126	528 530
	Upplupen intäkt elförbrukning, antenn	406 536	0
	Upplupen intäkt el IMD	446 500	464 781
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 342	288 200
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 538 504</b>	<b>1 281 511</b>

**Not 11 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	2,38%	2026-11-28	5 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,49%	2027-11-28	30 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,42%	2026-11-28	20 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,98%	2026-11-28	32 325 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,27%	2026-09-28	11 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,31%	2026-09-30	13 500 000	0
			<b>111 825 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	30 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	81 825 000
Kortfristig del	81 825 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Om fem år beräknas skulden uppgå till 111 825 000 kr.

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	621 627	590 571
Källskatt	19 340	18 918
Inre fond	99 247	99 247
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>740 214</b>	<b>708 736</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 415 149	2 277 903
	Upplupna konsumtionsavgifter (värme/vatten/el/sophämtning)	918 779	901 402
	Upplupna räntekostnader	17 072	79 251
	Övriga upplupna kostnader	618 962	1 556 261
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 969 962</b>	<b>4 814 817</b>

I posten "Övriga upplupna kostnader" ingår bl a upplupen kostnad för arvode och semesterlöner med tillhörande sociala avgifter, upplupen kostnad förfrågningsunderlag tappvatten, upplupen kostnad extern revisor.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 april 2026

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.

Bertil Assarsson  
Ordförande

Stefan Pearson

Jonas Petersson

Skender Ramadani

Shaip Ademi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erhan Tuncer  
Av föreningen vald revisor

Susann Bager  
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson  
Auktoriserad Revisor  
Ernst & Young  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö, org.nr 746000-6229.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö för år 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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.

### *De förtroendevalda revisorernas ansvar*

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Bostadsrättsförening Stenbocken i Malmö för år 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 uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *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.

### *Revisorers 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
- 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 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Erhan Tuncer  
Förtroendevald revisor

Susann Bager  
Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Bertil Assarsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:07:43



### Stefan Pearson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:25:08



### Jonas Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 14:44:51



### Skender Ramadani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 06:58:38



### Shaip Ademi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:09:27



### Erhan Tuncer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 13:35:45



### Susann Bager

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 11:42:54



### Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:11:12



## Revisionsberättelse 2025

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

### Erhan Tuncer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 13:39:28



### Susann Bager

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 11:41:40



### Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:10:56



## Valberedningens förslag till BRF Stenbockens föreningsstämma 10 juni 2026

Som vanligt har valberedningen intervjuat alla förtroendevalda individuellt, för att få en uppfattning både om hur styrelsearbetet fungerar, och om intresset för att fortsätta uppdraget.

### ORDINARIE LEDAMÖTER

**NUVARANDE** styrelse har bestått av:

- Bertil Assarsson** – vald på två år, 2025 – 2027
- Stefan Pearson** – vald på två år, 2025– 2027 \*
- Jonas Peterson** – vald på två år, 2024 – 2026
- Skender Ramadani** – vald på två år, 2024 – 2026

#### *Valberedningens förslag:*

- OMVAL** på två år, 2026 – 2028: **Jonas Peterson och Skender Ramadani**
- Fyllnadsval** på ett år: **Lena Olsson** (\* eftersom Stefan Pearson har valt att avgå efter ett år)
- Lena Olsson**, Södervärnsg. 3 C. Pensionär. Socionom, har arbetat inom kommun och stat. Var i några år ordförande i Saco-s på sin senaste arbetsplats.

### SUPPLEANTER

**NUVARANDE** suppleanter har varit:

- Kristofer Halvarsson valdes på ett år 2025 – 2026
- Magdalena Wittmann-Freisler valdes på ett år 2025 – 2026

#### *Valberedningens förslag:*

- OMVAL** på ett år: 2025 – 2026: **Kristofer Halvarsson och Magdalena Wittmann-Freisler**

### INTERNREVISORER

**NUVARANDE** revisorer, valda på ett år på stämman 2025 har varit Erhan Tuncer och Ann-Louis Larsson. Revisorssuppleant har varit Susann Bager

#### *Valberedningens förslag:*

- OMVAL** på ett år, 2026 – 2027: **Ann-Louis Larsson** (ordinarie)
- NYVAL** på ett år, 2026 – 2027: **Anders Karlsson**, Sofielundsv. 23 E (ordinarie)
- NYVAL** på ett år, 2026 – 2027: **Joseph El Jouni**, Bangatan 4 A (suppleant)
- Anders Karlsson** driver en firma där han hjälper egenföretagare med ekonomisk redovisning. Tidigare 15 år på Tetra Pak inom forskning/utveckling och strategi-planering i Kina och Afrika/Mellanöstern.
- Joseph El Jouni** är anställd på Trafikverket som stationsförvaltare för Citytunneln. Arbetade tidigare hos Stena Fastigheter i många år, först som administratör och sedan som projektsamordnare.

**VALBEREDNINGEN:** Nuvarande ledamöter, **Annika Nielsen och Annika Westman**, fortsätter gärna i ett år till, ifall de får stämmans förtroende.

**FRITIDSKOMMITTÉN:** Av tradition har fritidskommittén utsetts av stämman. Den har under verksamhetsåret bestått av fyra personer, som har gjort ett fantastiskt arbete. Den bör av kostnadsskäl inte överstiga fyra personer.

### ARVODEN:

Valberedningen föreslår att metoden med **inkomstbasbelopp** tillämpas även för nästa verksamhetsår: **2,9 inkomstbasbelopp** att fördelas inom **styrelsen**

**0,16 inkomstbasbelopp** per person för **revisorerna**.

För alla **suppleanter** föreslår vi att metoden med inkomstbasbelopp tillämpas även för dem:

**0,015 inkomstbasbelopp per bevisat möte**, men med ett maxbelopp per år som motsvarar arvodet för ordinarie ledamot. Det nya arvodet motsvarar idag 1.251 kr. Sedan arvodet höjdes från 500 kr till 1000 kr år 2017 har det varit oförändrat.

För valberedningen föreslår vi också samma arvode som 2024:

**0,08 inkomstbasbelopp för sammankallande och 0,07 för ledamot.**

*För valberedningen, Malmö den 11 maj 2026*

Annika Westman (sammankallande) och Annika Nielsen



## FÖRSLAG TILL BESLUT

### 20. Val av revisor/er och suppleant

Styrelsen föreslår att stämman väljer Thaha Osman från BoRevision AB som revisor.

Under de senaste åren har föreningen haft Ernst & Young som revisor och har stött på några utmaningar. Revisionen har tagit lång tid och det har ställts många frågor till både styrelsen och ekonomen hos HSB Malmö om saker som en revisionsbyrå ska ha koll på, vilket har orsakat merarbete och förseningar.

Förslaget att istället välja BoRevision AB är grundat på erfarenheter och rekommendationer från andra bostadsrättsföreningar som är nöjda med BoRevisions arbete. BoRevision är specialiserade på bostadsrättsföreningar och kan därmed genomföra en effektivare revision av föreningens ekonomiska redovisning.

Förslag på internrevisorer redovisas i valberedningens förslag.



## MOTION 1: STÄNG SOPNEDKASTEN

### BAKGRUND & SYFTE

I vår förening finns sopnedkast i alla fyra husen. Soporna faller ner i ett soprum och hämtas av VA Syd. Sophämtningen sker med sugbil. Allt går utan sortering direkt till förbränning.

Enligt såväl HSB som VA Syd är det enbart så kallat restavfall som får slängas i sopnedkast. Restavfall är det som blir kvar när vi har sorterat ut matavfall, plast- och pappersförpackningar, tidningar, elavfall, grovavfall farligt avfall, m.m., kort sagt det som inte går att återvinna på annat sätt. Exempel på restavfall är blöjor, tops, diskborstar, kuvert, tejprester, m.m.

Allt som kan sorteras ska slängas i våra miljöhus, och där finns även kärl för restavfall. Vi måste alla gå till miljöhusen för att slänga våra sorterade sopor, och då kan vi även ta med oss vårt restavfall, vilket de flesta av oss sannolikt gör.

### Finns det en ekonomisk vinst med att stänga sopnedkassen?

Taxorna för sophanteringens består dels av ett kilopris, oavsett typ av sopor, (där blir det alltså ingen förändring) dels av abonnemangskostnader för hämtning i miljöhusen, och dels av särskild debitering för sugbil.

Utöver kilopris debiteras vi alltså olika typer av ”fasta avgifter” på olika sätt för tömning av sopkärl och med sugbil, och det kan finnas en ekonomisk vinst med att stänga sopnedkassen och helt övergå till att enbart använda miljöhusen. Det är oklart hur stor en eventuell vinst skulle bli då debiteringen sker på så olika sätt och även består av flera olika tillägg. En övergång till enbart miljöhustömning skulle också innebära behov av fler tömningar per vecka.

Inledningsvis kan det också behövas tätare städning i miljöhusen, då det enligt VA Syd brukar bli stökigare i miljöhusen inledningsvis efter stängning av sopnedkast.

En tydlig och lättförståelig information behöver gå ut till alla hushåll i god tid före stängning, och på olika språk.

### Att sortera sina sopor och slänga dem i miljöhusen är bättre ur miljösynpunkt

VA Syd uppger att erfarenheten visar att många slänger även sorterbara sopor i nedkassen, inklusive miljöfarligt avfall. ”De som använder sopnedkassen är de som sorterar minst”. Vi är skyldiga enligt lag att sortera våra sopor. Detta talar för stängning av sopnedkassen.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Vi föreslår att föreningsstämman beslutar:

- att stänga sopnedkassen

*alternativt*

- att utreda hur en stängning av sopnedkassen skulle kunna genomföras på ett bra sätt under 2026

Malmö, 2025-12-29

Lena Olsson, lgh 79

Anders Karlsson, lgh 79



## STYRELSENS SVAR

Styrelsen har gjort en snabb utredning gällande om det finns någon ekonomisk vinning i att stänga våra sopnedkast enligt motionärernas förslag.

Vi slänger idag 28 ton restavfall i våra miljörum och 44 ton restavfall i våra sopnedkast per år. Som motionärerna skriver innebär en stängning av sopnedkasten krav på ökad tömningsfrekvens i våra miljöhus. Enligt våra beräkningar blir det ingen skillnad rent ekonomiskt om vi stänger sopnedkasten.

Det finns dock två faktorer som är svåra att bedöma. Dels antal timmar i merarbete för vår fastighetsskötare när det gäller rengöring med mera kopplat till miljöhusen, dels avskrivningen på vår investering i sopsugsystemet kopplat till sopnedkasten.

Styrelsen är också medveten om att sopnedkasten innebär en bekvämlighet som medlemmarna uppskattar. Medlemmarna är de som påverkas av motionen och är också de som ska besluta under föreningsstämman.

**Styrelsen lämnar det upp till föreningsstämman att fatta beslut kring motion 1.**



## MOTION 2: ÄNDRING AV ANTAL INTERNREVISORER

### BAKGRUND & SYFTE

Internrevisorerna förslår en ändring av strukturen för internrevisorernas uppdrag, då vi önskar vara tre ordinarie istället för två ordinarie och en suppleant, med tanke på alla kommande större projekt som kommer kräva mer översikt och uppföljning.

Genom ändringen säkerställer vi även att internrevisorernas arbete inte blir påverkad av att någon ordinarie lämnar sitt uppdrag i förväg och att man då måste kalla in en suppleant som inte varit involverad under året. För att möta dessa utmaningar och stärka internrevisionens arbete föreslår vi en förändring i antalet internrevisorer.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Vi föreslår att:

- i stadgarnas §25 ändra första stycket till (förändringar markerade med fetstil):  
Revisorerna ska till antalet vara lägst **tre** och högst **fyra**, **varav** högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år.

*Nuvarande text:*

"Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år."

Malmö, 2024-12-22

Erhan Tuncer, lgh 151

Ann-Louis Larsson, lgh 339

### STYRELSENS SVAR

Styrelsen ser inga problem med en förändring av stadgarna på denna punkt, även om nuvarande antal/fördelning bör vara tillräcklig. Tanken med en suppleant är att vara reserv vid behov, inte att personen ska delta i arbetet regelbundet på samma sätt som de ordinarie. Med föreslagen skrivning är nuvarande fördelning (två ordinarie och en suppleant) fortfarande möjlig om behovet förändras i framtiden.

Viktigt att ta med som grund till beslutet är att arvodet för en suppleant är lägre än en ordinarie. En stadgeändring kräver dessutom ett godkännande på två föreningsstämmor för att gå igenom och det innebär en kostnad att registrera de nya stadgarna hos Bolagsverket.

**Styrelsen lämnar det upp till föreningsstämman att fatta beslut kring motion 2.**

# 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.



