



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF MALINSBO

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Malinsbo i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0528 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flundran 2	1961-07-12	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring, filial till Tryg Forsikring A/S, Danmark. 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
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 322
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	57
4	lokaler (hyresrätt)	940
2	föreningslokaler (gästlägenhet och expedition)	100
18	förråd	133
140	garageplatser	3 485
17	p-platser	0
Totalt 293 objekt		12 037

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 26 st 2 rok, 59 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bertil Flinck	Ordförande	2020-08-20
Irene Löving	Ledamot	2008-05-14
Peter Sirkén	Ledamot	2024-06-11
Per Gunnar Pettersson	Ledamot	2023-06-29
Thomas Sjösten	Ledamot	2023-06-29
Trpe Kuzmanovski	Ledamot	2017-05-09
Jyrki Hyvättinen	Ledamot	2024-06-11
Nemanja Miltenovic	Ledamot	2025-06-10
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2018-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bertil Flinck, Peter Sirkén, Jyrki Hyvättinen och Irene Löving.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Flinck, Irene Löving, Per Gunnar Pettersson och Thomas Sjösten.

Revisorer har varit Ida Eriksson-Quick med Sara Eriksson-Quick som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Sanela Skoglund (sammankallande) samt Jekaterina Vasiljeva, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025 och 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Senaste fastighetsbesiktningen gjordes 2025-08-01.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av 2 av 2 hissar
2025	Obligatorisk ventilationskontroll
2025	Tvätt av plåtpartier på fasader
2025	Besiktning av oljeavskiljare
2023	Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar till bostäder och lokaler
2022	Besiktning av skyddrum
2022	Renovering av lekplats
2022	Byte av frånluftsfläktar till bostäder
2021	Obligatorisk ventilationskontroll
2021	Byte av frånluftsfläktar till garage

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte/relining av liggande avloppsstammar i mark
2026	Byte av värmeväxlare och expansionskärl
2027	Utvändig renovering av garage
2027	Renovering av betonggolv i källarplan och garage
2028	Målningsrenovering av trapphus
2030	Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	284	291	287	238	214
Skuldsättning, kr/kvm	785	925	1 027	1 182	1 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 280	1 510	1 675	1 929	2 070
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	176	175	170	150	135
Årsavgifter, kr/kvm	814	814	814	814	814
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	71	72	78	80
Totala intäkter, kr/kvm	698	699	697	640	621
Nettoomsättning, tkr	8 389	8 391	8 213	7 709	7 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 043	2 239	1 872	1 463	1 385
Soliditet, %	70	65	61	56	50

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

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	1 243 325	0	0	1 243 325
Underhållsfond, kr	4 913 111	0	-22 957	4 890 154
S:a bundet eget kapital, kr	6 156 436	0	-22 957	6 133 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 738 596	2 239 066	22 957	18 000 619
Årets resultat, kr	2 239 066	-2 239 066	2 043 491	2 043 491
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 977 662	0	2 066 448	20 044 110
S:a eget kapital, kr	24 134 098	0	2 043 491	26 177 589

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 432 957 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	17 977 662
Årets resultat, kr	2 043 491
Reservation till underhållsfond, kr	-410 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	432 957
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 044 110

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 044 110
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 389 361	8 391 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 017	28 260
Summa Rörelseintäkter		8 399 378	8 419 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 567 758	-4 527 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 375	-122 241
Personalkostnader	Not 6	-432 042	-442 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-948 064	-896 531
Summa Rörelsekostnader		-6 081 239	-5 988 699
Rörelseresultat		2 318 140	2 430 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 056	104 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 705	-296 311
Summa Finansiella poster		-274 649	-191 798
Resultat efter finansiella poster		2 043 491	2 239 066
Resultat före skatt		2 043 491	2 239 066
Årets resultat		2 043 491	2 239 066

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 004 475	29 457 607
Maskiner och andra tekniska anläggningar		14 054	31 184
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	912 875
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 018 530	30 401 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		32 019 030	30 402 165
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 857	46 170
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 011 906	2 865 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	272 385	330 750
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 379 148	3 242 158
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	3 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	3 300 000
Summa Omsättningstillgångar		5 379 148	6 542 158
Summa Tillgångar		37 398 177	36 944 324

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 243 325	1 243 325
Fond för yttre underhåll	4 890 154	4 913 111
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 133 479	6 156 436
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 000 619	15 738 596
Årets resultat	2 043 491	2 239 066
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	20 044 111	17 977 662
Summa Eget kapital	26 177 590	24 134 098

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 125 036 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	5 036 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 411 110	11 140 104
Leverantörsskulder	530 343	499 295
Skatteskulder	43 202	42 543
Övriga kortfristiga skulder	Not 13181 739	239 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 018 194	888 536
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 184 588	12 810 225
Summa Skulder	11 220 588	12 810 225
Summa Eget kapital och skulder	37 398 177	36 944 324

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 318 140	2 430 864
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	948 064	896 531
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	948 064	896 531
Erhållen ränta	123 000	48 807
Erlagd ränta	-296 643	-271 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 092 561	3 104 613
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	83 566	133 180
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	80 294	193 346
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	163 860	326 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 256 421	3 431 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 564 928	-866 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 564 928	-866 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 692 994	-1 221 990
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 692 994	-1 221 990
Årets kassaflöde	-1 001 501	1 342 523
Likvida medel vid årets början	5 989 747	4 647 224
Likvida medel vid årets slut	4 988 246	5 989 747



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	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5-10 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltal per kvadratmeter totalyta har uppdaterats till att inkludera yta för bostadsrättslokal. Nyckeltalen har uppdaterats för jämförelseåren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 960 136	5 960 136
	Årsavgifter lokaler	45 348	45 348
	Avfallsavgift	2 004	2 004
	Hyror lokaler	1 486 876	1 463 076
	Hyror garage och parkeringsplatser	571 100	585 900
	Avgifter för laddning av bil	4 783	3 540
	Parkeringsavgifter	259 892	250 793
	Hyror övrigt	70 896	69 696
	Övriga intäkter	21 326	24 310
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 422 361	8 404 803
	Hysesbortfall	-33 000	-13 500
	<i>Summa</i>	-33 000	-13 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 389 361	8 391 303

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	20 500
	Övriga sekundära intäkter	10 017	7 760
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 017	28 260

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-756 860	-823 442
	Snö- och halkbekämpning	-65 882	-82 869
	Reparationer	-158 922	-136 008
	Planerat underhåll	-432 957	-372 330
	Försäkringsskador	-29 400	0
	El	-323 321	-354 656
	Uppvärmning	-1 382 046	-1 383 584
	Vatten	-416 811	-369 007
	Sophämtning	-197 876	-197 465
	Fastighetsförsäkring	-155 393	-172 661
	Bredband, TV	-231 915	-238 697
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-387 364	-374 930
	Tomträttsavgäld	-12 713	-12 516
	Övriga driftkostnader	-16 298	-9 367
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 567 758	-4 527 531
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 992	-30 732
	Administrationskostnader	-41 313	-30 322
	Extern revision	-17 252	-18 687
	Medlemsavgifter	-38 600	-38 600
	Föreningsverksamhet	-16 468	-1 501
	Övriga förvaltningskostnader	-6 750	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 375	-122 241
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 500	-67 500
	Revisionsarvode	-6 500	-6 500
	Övriga arvoden	-274 500	-301 796
	Sociala avgifter	-74 542	-66 599
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-432 042	-442 395

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 671 930	50 671 930
	Ingående anskaffningsvärde mark	686 113	686 113
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	194 219	194 219
	Årets investeringar - Hissar	3 477 803	0
	Årets utrangeringar - Hissar	-845 875	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 184 190	51 552 262
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 094 655	-21 225 275
	Årets avskrivningar	-930 934	-869 380
	Återförda avskrivningar - Hissar	845 875	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 179 714	-22 094 655
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 004 476	29 457 607
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 600 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 000 000	9 000 000
	<i>Summa</i>	128 600 000	124 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 650 300	31 650 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 650 300	31 650 300
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	912 875	46 250
	Årets investeringar - Hissar	2 564 928	866 625
	Omklassificering till byggnad - Hissar	-3 477 803	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	912 875

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 988 246	2 689 747
Övriga fordringar	23 660	175 491
Summa Övriga fordringar	3 011 906	2 865 238

Övriga fordringar avser i huvudsak föreningens tillgodohavande på skattekonto.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	170 998	146 493
Upplupna ränteintäkter	7 825	85 769
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 562	98 488
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 385	330 750

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	3 300 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	3 300 000

Not 12	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>
Handelsbanken	3,09%	2026-01-02	1 750 000	115 992
Handelsbanken	2,97%	2026-01-02	2 555 110	0
Handelsbanken	3,15%	2027-03-30	2 367 000	76 000
Handelsbanken	2,84%	2028-03-01	2 775 000	30 000
			9 447 110	221 992

Långfristig del	5 036 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	106 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 305 110
Kortfristig del	4 411 110
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	221 992
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	887 968
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	157 158	204 114
	Källskatt	23 433	33 320
	Övriga kortfristiga skulder	1 148	2 313
	<i>Summa Övriga skulder</i>	181 739	239 747
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	656 477	580 221
	Upplupna räntekostnader	56 283	33 221
	Övriga upplupna kostnader	305 434	275 094
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 018 194	888 536

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-22.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Malinsbo i Södertälje

Org.nr 715600-0528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Malinsbo i Södertälje för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Malinsbo i Södertäljes 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 Malinsbo i Södertälje 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-05-22 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ida Eriksson-Quick

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Malinsbo i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bertil Flinck

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:01:59



Sven Per Gunnar Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:51:18



Trpe Kuzmanovski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 18:53:06



Irene Löving

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:11:43



Jyrki Hyvättinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 14:13:57



Erik Peter Sirkén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:16:30



Dan Roger Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 22:28:33



Thomas Sjösten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:06:34



Nemanja Miltenovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 13:02:23



Ida Eriksson-Quick

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:08:03



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:14:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Malinsbo i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ida Eriksson-Quick

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:09:58



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:14:14





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje