



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Flädern i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5734 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bragden 9	1945-12-13	1943

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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>
3	lokaler (hyresrätt)	43
15	p-platser	0
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 496
<b>Totalt 50 objekt</b>		<b>1 539</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 16 st 2 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	2,82%	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emilia Bjurén	Ordförande	2024-12-06	
Kerstin Sandell	Ledamot	2024-05-26	2025-06-05
Arben Shala	Ledamot	2022-02-02	
Sofie Skaneby	Ledamot	2024-05-26	2025-06-05
Dilber Kurt Samourakis	Ledamot	2022-05-27	2025-06-05
Ellen Smolander	Ledamot	2025-06-05	
Magnus Lindén	Ledamot	2025-06-05	
Claes Bjurén	Ledamot	2025-06-05	
Maria Lindblad	Suppleant	2024-12-06	
Oscar Ralsmark	Suppleant	2017-05-03	
Moa Löfgren	Suppleant	2024-12-06	
Matthew Barlow	Suppleant	2024-12-06	2025-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ellen Smolander, Magnus Lindén, Maria Lindblad, Moa Löfgren och Oscar Ralsmark.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emilia Bjurén, Ellen Smolander, Magnus Lindén och Claes Bjurén.

Revisorer har varit: Manfred Schmidt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Karin Elisabet Kvist (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 4% fr.o.m. den 1 april 2025.

En höjning med 5% fr.o.m. den 1 april 2026 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen löpande och utför arbeten vid behov av underhåll.

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

#### Föreningen har under de senaste åren genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering av fasad och balkonger, byte av samtliga fönster och balkongdörrar
2022	Byte av passagesystem
2023	Spolning av avloppen
2024	Renovering fastighetens råttstopp

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

- Underhåll av värmeledningar, element och värmecentral.  
Styrelsen har påbörjat arbetet med att undersöka skicket av anläggningen och åtgärder kommer planeras utefter.
- Besiktning och underhåll av elinstallation i gemensamma utrymmen
- Underhåll av betongen i källartrappan
- Lagning av hål i asfalten på innergården

## Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	143	138	215	171	150
Skuldsättning, kr/kvm	5 239	5 300	5 786	5 846	5 906
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 390	5 452	5 952	6 014	6 076
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	326	280	283	252	243
Årsavgifter, kr/kvm	975	944	947	899	911
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	994	957	976	911	921
Nettoomsättning, tkr	1 529	1 467	1 473	1 379	1 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	-112	-21	83	7	-5
Soliditet, %	14	15	14	13	13

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på Rörelsekostnader bland annat driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 130 716 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter på 5%. 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	35 429	0	0	35 429
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 151 871	0	-60 264	1 091 607
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 187 300</b>	<b>0</b>	<b>-60 264</b>	<b>1 127 036</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	316 657	-21 315	60 264	355 605
Årets resultat, kr	-21 315	21 315	-111 640	-111 640
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>295 342</b>	<b>0</b>	<b>-51 376</b>	<b>243 965</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 482 642</b>	<b>0</b>	<b>-111 640</b>	<b>1 371 001</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 264 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	295 341
Årets resultat, kr	-111 640
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 264
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>243 965</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>243 965</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	1 529 321	1 467 434
Övriga intäkter	Not 3	0	4 848
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 529 321</b>	<b>1 472 282</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 120 437	-946 099
Övriga kostnader	Not 5	-45 893	-53 537
Personalkostnader	Not 6	-101 102	-120 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 888	-232 888
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 500 320</b>	<b>-1 352 940</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 001</b>	<b>119 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 114	2 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 755	-142 956
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-140 641</b>	<b>-140 657</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-111 640</b>	<b>-21 315</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-111 640</b>	<b>-21 315</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-111 640</b>	<b>-21 315</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 750 011	8 982 899
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>8 750 011</b>	<b>8 982 899</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 555	1 555
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>1 555</b>	<b>1 555</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>8 751 567</b>	<b>8 984 455</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		1 150	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 117 033	1 022 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	47 365	44 166
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 165 547</b>	<b>1 066 758</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 165 547</b>	<b>1 066 758</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>9 917 114</b>	<b>10 051 212</b>
-------------------------	--	------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		35 429	35 429
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 091 607	1 151 871
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>1 127 036</b>	<b>1 187 300</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		355 605	316 657
Årets resultat		-111 640	-21 315
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>243 965</b>	<b>295 341</b>

### Summa Eget kapital

**1 371 001** **1 482 641**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 217 250	7 478 552
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>6 217 250</b>	<b>7 478 552</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 846 302	677 840
Leverantörsskulder		108 560	77 056
Skatteskulder		16 373	16 574
Övriga kortfristiga skulder		56 150	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	301 478	318 549
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 328 863</b>	<b>1 090 019</b>

### Summa Skulder

**8 546 113** **8 568 571**

### Summa Eget kapital och skulder

**9 917 114** **10 051 212**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	29 001	119 342
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	232 888	232 888
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>232 888</b>	<b>232 888</b>
Erhållen ränta	2 114	2 299
Erlagd ränta	-142 010	-143 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>121 993</b>	<b>211 474</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-60 914	-900
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	69 636	15 852
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>8 723</b>	<b>14 952</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>130 716</b>	<b>226 426</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-92 840	-747 840
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-92 840</b>	<b>-747 840</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>37 876</b>	<b>-521 414</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>958 717</b>	<b>1 480 131</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>996 593</b>	<b>958 717</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 428 503 kr. (fg. år 428 503 kr)

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	1 407 378	1 366 356
	Årsavgifter Kabel TV/ bredband	50 688	46 560
	Hyror lokaler	17 280	14 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 000	45 000
	Kabel-TV, ej moms	0	4 128
	Hyror övrigt	0	2 880
	Övriga intäkter **	19 256	4 748
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 539 602</b>	<b>1 484 072</b>
	Hysesbortfall	-10 281	-11 890
	<i>Summa</i>	<b>-10 281</b>	<b>-11 890</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 529 321</b>	<b>1 472 182</b>

\* I årsavgiften ingår kostnad för vatten och värme. Kabel TV och bredband debiteras separat. El ingår för gemensamma utrymmen. \*\* I övriga intäkter ingår bland annat Andrahandsuthyrningar, Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift vilket ingick i not 3 förra året.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga intäkter *	0	100
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	<b>0</b>	<b>100</b>

\* I övriga intäkter för förra året ingick överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, övriga intäkter och andrahandsuthyrning. Överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift ingår i Not2 i år pga. byte av bokslutsprogram (HSB Bokslut)

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-291 526	-246 887
	Snö och halk-bekämpning	-19 572	-22 154
	Reparationer	-20 387	-39 514
	Planerat underhåll	-99 264	-1 125
	El	-52 732	-51 328
	Uppvärmning	-339 245	-289 352
	Vatten	-109 817	-90 726
	Sophämtning	-35 853	-43 180
	Fastighetsförsäkring	-31 253	-30 354
	Kabel-TV och bredband	-64 507	-64 460
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 718	-63 570
	Övriga driftkostnader	-563	-3 450
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 120 437</b>	<b>-946 099</b>
Not 5	Övriga kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga kostnader</i>		
	Datorutrustning och programvara	-1 200	-840
	Administrationskostnader *	-5 242	-7 618
	Extern revision	-14 375	-16 200
	Medlemsavgifter	-13 695	-13 695
	Föreningsverksamhet	-1 971	-8 443
	Övriga förvaltningskostnader **	-9 410	-6 741
	<i>Summa Övriga kostnader</i>	<b>-45 893</b>	<b>-53 537</b>

\* Administrationskostnader innehåller kontorsmaterial, telefonkostnader, Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift. \*\* I övriga förvaltningskostnader ingår kostnader för fastighetsjour, bankkostnader och övriga små kostnader.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse *	-74 172	-85 950
	Revisionsarvode	-1 500	-3 000
	Övriga arvoden	-1 500	-3 000
	Sociala avgifter	-23 930	-28 466
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-101 102</b>	<b>-120 416</b>

\* Utfall på arvode för styrelse är lite mindre i år eftersom förra årets var det lite högre upplupet. Därför regleras i år för att differn ska inte följa nästkommande år.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 718 814	14 718 814
	Ingående anskaffningsvärde mark	35 429	35 429
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>14 754 243</b>	<b>14 754 243</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 771 344	-5 538 456
	Årets avskrivningar	-232 888	-232 888
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 004 232</b>	<b>-5 771 344</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>8 750 011</b>	<b>8 982 899</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 600 000	12 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	55 000	86 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>21 855 000</b>	<b>19 086 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 966 000	9 966 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>9 966 000</b>	<b>9 966 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 055	1 055
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>1 555</b>	<b>1 555</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	996 593	958 717
	Skattekonto	120 440	63 875
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 117 033</b>	<b>1 022 592</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 365	44 166
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>47 365</b>	<b>44 166</b>
	Övriga förutbetalda kostnader avser fastighetsförsäkring, TV och bredbandskostnader.		
<b>Not 11</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 091 607	1 151 871
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	<b>1 091 607</b>	<b>1 151 871</b>

**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>
Stadshypotek AB	1,42%	2026-04-30	600 000	0
Stadshypotek AB	2,65%	2026-12-30	585 000	7 500
Swedbank Hypotek AB	1,34%	2030-03-25	5 666 500	58 000
Stadshypotek AB	3,66%	2027-03-30	623 750	15 000
Stadshypotek AB	4,48%	2026-06-30	588 302	12 340
			<b>8 063 552</b>	<b>92 840</b>

Långfristig del	6 217 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	73 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 773 302
Kortfristig del	1 846 302
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	92 840
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	371 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,85%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	103 646	97 663
Upplupna räntekostnader	7 289	6 544
Upplupna kostnader *	190 543	214 342
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>301 478</b>	<b>318 549</b>

\* Upplupna kostnader avser el, värme, vatten och övriga små kostnader.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-02-25

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.

Emilia Bjurén  
Ordförande

Claes Bjurén

Arben Shala

Magnus Lindén

Ellen Smolander

Manfred Schmit  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flädern i Malmö, org.nr. 746000-5734

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Flådern i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Manfred Schmidt  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Emilia Bjurén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:47:54



### Arben Shala

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:56:42



### Ellen Smolander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 13:12:57



### Claes Bjurén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:21:48



### Magnus Lindén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:09:31



### Manfred Schmidt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 14:47:43



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 20:11:48



## Revisionsberättelse 2025

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

### Manfred Schmidt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 14:45:51



### Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 20:12:56



# 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.