

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bellevue i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5551 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Roskilde 5	Malmö Kommun	10 år	2030-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne & Anticimex Försäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	27
1	lokaler (hyresrätt)	15
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 943
Totalt 40 objekt		2 985

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 9 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Emma Swane	Ordförande	2024-02-20
Ewa Ahlgren	Ledamot	2022-03-01
Erland Huledal	Ledamot	2024-02-20
Kajsa Nilsson	Ledamot	2023-02-15
Martin Rönnberg	Ledamot	2025-01-23
Zacharia Strömstedt	Suppleant	2025-01-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Swane, Erland Huledal och Zacharia Strömstedt (Suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Rönnberg, Erland Huledal, Kajsa Nilsson och Emma Swane.

Revisorer har varit: Ulf Helgesson och Anders Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanna Domeij (sammankallande) och Esra Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-23. På stämman deltog 23 st medlemmar varav 20 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och det kommer att vara oförändrat för kommande år.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som omfattar en period om 50 år, med särskilt fokus på de kommande fem åren. Det bör dock noteras att de åtgärder som i nuläget är planerade inom femårsperioden är preliminära.

Styrelsen planerar att genomföra en mer grundlig genomgång och revidering av underhållsplanen under kommande verksamhetsår. Syftet är att säkerställa behovet och tidpunkten för de planerade investeringarna, samt att prioritera åtgärder utifrån fastighetens faktiska skick och föreningens ekonomiska förutsättningar.

Det innebär att vissa av de arbeten som idag återfinns i femårsplanen eventuellt inte kommer att behöva genomföras enligt nuvarande tidsplan.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-16.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört flera åtgärder och initiativ som förbättrat vår gemensamma miljö och trivsel. Här följer en sammanställning:

Cykelställ

Vi har installerat nya cykelställ på gården. I dessa kan man låsa fast cykelns ram och de har blivit ett bra komplement till cykelställena utanför ingångarna samt cykelparkeringarna i källaren.

Gemensamt bredband

Föreningen har efter stämmobeslut under året investerat i gemensamt bredband. Denna investering sänkte kostnaden för många av de boende och gav oss samtidigt en stabil och modern lösning för framtiden.

Trädgårdsskötsel

Efter att frågan om trädgårdsskötsel lyftes av medlemmar vid förra stämman, valde styrelsen att anlita en trädgårdsmästare. Vår nya trädgårdsmästare har under våren och sommaren gjort gården riktigt fin och vi har alla kunnat njuta av fina blommor och välskötta rabatter. Han kommer även framöver att hjälpa oss hålla ordning, så att vi kan fortsätta vara stolta över vår fina gård.

Gårdsdag

Under våren anordnades en gårdsdag där flera medlemmar deltog. Tillsammans gjorde vi gården fin genom bland annat häckklippning, skräpplockning och noggrant rensande av ogräs mellan plattorna. I samband med dagen fanns även möjlighet för medlemmarna att lämna saker som kördes till tippen. Dagen avslutades sedan med korvgrillning.

OVK

Föreningen har under året genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med gott resultat. Styrelsen har varit i kontakt med de medlemmar som fick anmärkningar att åtgärda inför nästa kontroll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Insättning av ventiler i samtliga sovrum och vardagsrum
2014	Renovering av ventilationskanaler kök och badrum (insatsrör)
2017	Renovering av fasad
2017	Byte av fönster och balkongdörrar
2021	Byte från fjärrvärme till bergvärme
2021	Relining av avloppsstammar
2025	Installation och införande av gemensamt bredband för samtliga medlemmar
2024	Uppställning av nya cykelställ på gården
2025	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

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

Årtal	Åtgärd
2026	Utredning och införande av gemensam el
2026	Nya kärlekskåp för förpackningsinsamling på gården
2027	Trapphusrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	271	292	316	278	169
Skuldsättning, kr/kvm	4 588	4 588	4 780	5 789	4 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 654	4 654	4 824	5 843	4 314
Räntekänslighet, %	5	5	5	7	6
Energikostnad, kr/kvm	158	158	155	117	185
Årsavgifter, kr/kvm	1 016	985	907	854	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	93	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 039	1 001	958	880	791
Nettoomsättning, tkr	3 102	2 987	2 860	2 614	2 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	143	260	440	232	193
Soliditet, %	26	25	23	18	20

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 970	0	0	62 970
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 383 252	0	45 575	3 428 827
S:a bundet eget kapital, kr	3 446 222	0	45 575	3 491 797
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 091 609	260 339	-45 575	1 306 373
Årets resultat, kr	260 339	-260 339	143 068	143 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 351 948	0	97 493	1 449 441
S:a eget kapital, kr	4 798 170	0	143 068	4 941 238

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 425 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 351 948
Årets resultat, kr	143 068
Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 449 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 449 441
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 101 608	2 973 020
Övriga intäkter	Not 3	395	13 813
Summa Rörelseintäkter		3 102 003	2 986 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 650 575	-1 205 941
Övriga Kostnader	Not 5	-89 599	-265 572
Personalkostnader	Not 6	-112 694	-77 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-609 666	-594 432
Summa Rörelsekostnader		-2 462 535	-2 143 337
Rörelseresultat		639 468	843 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 540	7 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 939	-590 173
Summa Finansiella poster		-496 399	-583 157
Resultat efter finansiella poster		143 069	260 339
Resultat före skatt		143 069	260 339
Årets resultat		143 069	260 339

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 16 791 348 17 218 201

Summa Materiella anläggningstillgångar**16 791 348 17 218 201**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****16 791 848 17 218 701**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 36

Övriga Fordringar

Not 9 1 191 321 1 584 655

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 191 619 179 080

Summa Kortfristiga fordringar**1 382 940 1 763 771**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 0

Summa Kortfristiga placeringar**1 000 000 0****Summa Omsättningstillgångar****2 382 940 1 763 771****Summa Tillgångar****19 174 788 18 982 472**

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		62 970	62 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 428 827	3 383 252
Summa Bundet eget kapital		3 491 797	3 446 222

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 306 373	1 091 609
Årets resultat		143 068	260 339
Summa Fritt eget kapital		1 449 442	1 351 948

Summa Eget kapital

4 941 239 **4 798 170**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 280 000	7 280 000
Summa Långfristiga skulder		7 280 000	7 280 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 415 829	6 415 829
Leverantörsskulder		34 773	15 984
Skatteskulder		8 178	5 968
Övriga kortfristiga skulder		36 114	31 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	458 656	434 761
Summa Kortfristiga skulder		6 953 550	6 904 301

Summa Skulder

14 233 550 **14 184 301**

Summa Eget kapital och skulder

19 174 788 **18 982 471**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 639 468 843 496

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 609 666 594 432

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **609 666 594 432**

Erhållen ränta 17 793 7 080

Erlagd ränta -537 900 -550 893

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

729 027 894 115

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -47 015 -3 954

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 69 208 -64 666

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **22 193 -68 620**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

751 221 825 495

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Årets investering -182 813 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -182 813 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 -500 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 -500 000

Årets kassaflöde 568 408 325 495

Likvida medel vid årets början 1 421 820 1 096 326

Likvida medel vid årets slut 1 990 228 1 421 820

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.

Beskattnings

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.

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 988 912	2 898 372
	Årsavgifter TV/ bredband	27 768	0
	Årsavgifter lokaler	73 368	71 148
	Hyror lokaler	8 400	3 500
	Övriga intäkter *	6 631	0
	Summa Bruttoomsättning	3 105 079	2 973 020
	Hysesbortfall	-3 471	0
	Summa	-3 471	0
	Summa Nettoomsättning	3 101 608	2 973 020

* I övriga avgifter ingår intäkter överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift. Överlåtelse & pantförskrivningsavgift ingick i not 3 förra året.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga intäkter	395	13 813
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	395	13 813

Övriga intäkter fg. år ingick överlåtelse och pantförskrivningsavgif vilket flyttades till not 2 i år.

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-196 810	0
	Snö och halk-bekämpning	0	-15 835
	Reparationer	-157 366	-53 218
	Planerat underhåll	-30 425	0
	Försäkringskostnader	-25 021	0
	EI	-329 870	-342 482
	Vatten	-142 184	-130 126
	Sophämtning	-19 603	-21 429
	Fastighetsförsäkring	-45 802	-43 364
	Kabel-TV och bredband	-42 278	-21 041
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 422	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-96 869	0
	Tomträttsavgäld	-473 920	-473 920
	Övriga driftkostnader *	-23 006	-104 526
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 650 575	-1 205 941

I noten driftkostnader ingår reparationer, planerat UH samt driftkostnader som var i separata noter föregående år.

Not 5	Övriga Kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga Kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	-25 162	0
	Administrationskostnader	-21 336	-21 535
	Extern revision	-16 000	-12 125
	Medlemsavgifter	-22 133	-11 067
	Föreningsverksamhet	-5 148	-6 348
	Övriga kostnader *	180	-214 497
	<i>Summa Övriga Kostnader</i>	-89 599	-265 572

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	-8 820	-8 000
	Övriga arvoden	-8 820	-8 000
	Övriga ersättningar *	-6 600	0
	Sociala avgifter **	-26 092	-4 093
	Övriga personalkostnader	-3 562	0
	Summa Personalkostnader	-112 694	-77 393

* I övriga ersättningar ingår arvode till suppleanter som bokas i eget konto i år. ** Sociala avgifter är mindre i förra året. Det är pga. en återföring av upplupna sociala avgifter som bokades upp i räkenskapsår 2022-2023.

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 967 901	23 967 901
	Årets investeringar	182 813	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	24 150 714	23 967 901
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 749 700	-6 155 269
	Årets avskrivningar	-609 666	-594 432
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 359 366	-6 749 700
	Utgående redovisat värde	16 791 348	17 218 201
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	137 000	134 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	54 000	57 000
	Summa	66 191 000	62 191 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 196 000	17 196 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	17 196 000	17 196 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 9	Övriga Fördringar	2025-08-31	2024-08-31
-------	-------------------	------------	------------

Övriga Fördringar

Avräkningskonto HSB	990 228	1 421 820
Övriga fordringar	201 093	162 834
Summa Övriga Fördringar	1 191 321	1 584 654

IB övriga fordringar stämmer inte. I noten ingår även saldo på avräkningskonto förutom Skattekonto.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 351	604
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 269	178 477
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 619	179 080

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	0
Övriga kortfristiga placeringar	0	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	3 428 827	3 383 252
Summa Fond för yttre underhåll	3 428 827	3 383 252

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	4,4%	2026-11-17	4 000 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,72%	2025-12-28	6 415 829	0
SBAB Bank AB	4,06%	2026-11-17	3 280 000	0
			13 695 829	0

Långfristig del	7 280 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 415 829
Kortfristig del	6 415 829
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	3,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	249 085	237 362
	Upplupna räntekostnader	87 884	107 845
	Övriga upplupna kostnader *	121 686	89 554
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	458 656	434 761

* I övriga upplupna kostnader ingår upplupna arvode, el, vatten och sophämtning.

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2025-10-22.

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.

Emma Swane
Ordförande

Erland Huledal

Ewa Ahlgren

Kajsa Nilsson

Martin Rönneberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulf Helgesson

Anders Hansson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bellevue i Malmö, org.nr. 746000-5551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bellevue i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bellevue i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Helgesson
Av föreningen vald revisor

Ander Hansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bellevue i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emma Swane

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 14:33:04



Erland Huledal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 23:29:55



Ewa Ahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 18:45:28



Martin Rönberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-23 kl. 18:16:05



Kajsa Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 22:19:52



Ulf Helgesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 19:49:32



Anders Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 16:56:13



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 09:50:03



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bellevue i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Helgesson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 19:52:05



Anders Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 16:57:53



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 09:49:52



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.