



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sofieholm i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Sofieholm i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den **25 maj 2026, kl. 19.00.**

Lokal: Quality Hotell, Hyllie, Hyllie Stationstorg 29 Malmö

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst 2 rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av Fritidskommitté
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Motioner
26. Föreningsstämmans avslutande



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sofieholm i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746001-0734 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-23.

Föreningen ingår även i lindeborg ekonomisk förening i Malmö tillsammans med Brf Henriksdal och Brf Lindeborg med gemensam förvaltning och fastighetskontor där personalen är anställd.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Balettmästaren 1	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972
Hyllie 165:70	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972
Skådespelaren 1	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972
Skådespelaren 2	Malmö Kommun	10 år	2027-01-01	1972

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam försäkring genom Bostadsrätternas Org. förmedlet av Söderberg och Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
251	p-platser	0
366	garageplatser	5 490
573	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	40 539
10	lokaler (hyresrätt)	2 056
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	135
Totalt 1 202 objekt		48 220

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 213 st 2 rok, 306 st 3 rok, 36 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Sjöholm	Ordförande	2024-12-18	
Monica Maria Nilsson	Ledamot	2012-03-21	2025-07-15
Cerne Jönsson	Ledamot	2012-03-21	
Per Höglund	Ledamot	2021-07-15	
Mahtab Athari Anaraki	Ledamot	2025-07-15	
Marcus Lettby	Ledamot	2023-09-14	
Greta Estrid Lindberg	Suppleant	2025-07-15	
Bengt Andersson	Suppleant	2021-07-15	2025-07-15
Mette Allegra	Suppleant	2023-09-14	2025-07-15
Patricia Hastman	Suppleant	2023-09-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cerne Jönsson, Mahtab Athari Anaraki samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cerne Jönsson, Ronny Sjöholm, Mahtab Athari Anaraki och Marcus Lettby.

Revisorer har varit: Göran Brandt och Jan Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Kari Kristina Nilsson (sammankallande), Medi Behrami samt Ulf Dahlqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 146 röstberättigade medlemmar varav 31 stycken fullmakt.

Extrastämma hölls 2025-06-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-23.

Underhåll - övrigt 2025

Uppsägning av alla parkeringsplatser - inkl nya uppdaterade avtal.
Solcellsrengöring & besiktning exteriört låghus sep-2025.
Utökning laddstolpar Dansörgatan okt-2025.
Påbörjad översyn av entrébelysning höst-2025.
Besiktning/översyn av utemiljö för framtida åtgärder höst-2025.
Ventilationssystemet på butikscentrumet utbytt och färdigställt under år 2025.

Avloppsledning i entréerna höghusen blivit ersatta under 2025.
Besiktning av uteplatser samt lekplatser utförs årligen och åtgärder utförs efter protokollen.
Tvättutrustning byts löpande.

Ekonomi

Föreningens kostnader har under året utvecklats mer stabilt och kostnadsökningstakten har börjat plana ut jämfört med perioden med förhöjd inflation. Fjärrvärme-, VA- och elnätsavgifterna fortsätter dock att stiga på nivåer som överstiger historiska höjningar. Efter genomgång av utfallet för 2025 och upprättad budget för 2026 behöver föreningen därför höja avgifterna med 5 procent från och med 1 april 2026.

Intäktsökningen om cirka 1,6 mkr från lägenheter och bostadsrättslokaler motsvarar i huvudsak de ökade kostnaderna enligt nedan:

- VA Syd (vatten och avlopp) har höjt avgifterna med cirka 11 procent från 1 januari 2026. Med en kostnad om cirka 2,7 mkr år 2025 innebär detta en ökad kostnad om ungefär 0,3 mkr år 2026.
- E.ON (fjärrvärme) har höjt avgifterna med cirka 6 procent från 1 januari 2026. Med en kostnad om cirka 3,6 mkr år 2025 innebär detta en ökning om cirka 0,2 mkr år 2026.
- Räntan på ett tidigare bundet lån om cirka 20 mkr har höjts från 0,75 procent till cirka 3 procent, vilket medför en kostnadsökning om ungefär 0,5 mkr år 2026.
- Resterande cirka 0,6 mkr avser bland annat färdigställande av relining av bottenstammar samt kommande projekteringskostnader och uppstart för tappvattenbytet.

Föreningen amorterar sina lån med 2 procent per år och föreningen har både en låg skuldsättning och en stabil ekonomi. Samtidigt behöver vi anpassa oss efter det rådande kostnadsläget, vilket innebär att föreningen — efter plan — kommer att behöva ta upp nya lån för att finansiera det kommande större renoveringsprojektet av tappvattenstammarna. Parallellt står föreningen även inför kommande investeringar avseende relining av de vertikala avloppsstammarna. Styrelsen har ett ansvar att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet, vilket innebär att intäkterna behöver motsvara de ökande kostnaderna.

Fritidsaktiviteter

Bussresa till Ullared, den 6 april
Bussresa till Tyskland, maj månad
Vårutflykt till Kivik lördagen den 17 maj.
Utflykt till Bakken den 31 maj
Gårdsfest 6/9
Ullared 4/10
Burg, Tyskland 29/11
Julstämning på Malmö Live 11/12

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Omläggning av tak på låghusen. Klart november 2012.
Garageventilation har bytts ut i samtliga garage. Klart 2012.
Byte av värmepumpar och styr- och reglerutrustning. Klart december 2012.
Infarterna vid gatorna har fått nya planteringar och uppsättning av smidesställningar för klättrväxter har gjorts. Klart april 2013.
Tilläggsisolering har gjorts på vindarna. Klart maj 2013.
Byte av belysning till ledbelysning har gjorts i källargångar, tändning sker med automatik när man passerar. Likaså har belysning bytts i höghus också det till ledbelysning. Belysningen står på med 10 % när ingen befinner sig i trappan. Klart augusti 2013.
Uppsättning av passersystem på samtliga källardörrar från trapphus. Arbetet klart november 2013.
Utbyte till ledbelysning i garagen. Arbetet klart våren 2014.
Nya rabatter har utförts vid garageinfarterna Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart våren 2014.
Uplight- och downlight belysning har installerats i smidesskydden på Aktrisgatan, Dansörgatan och Regissörgatan. Klart

våren 2014.

Pumpgropar i garagen har renoverats. Klart våren 2014.

Utrymningslarm har installerats i källare, detta enligt Räddningstjänst Syd regler när man har tvättstugor i källare. Klart hösten 2014.

Kameraövervakning har installerats i miljöhusen. Klart våren 2014.

Byte har skett av gavelbelysning vid källarnedgångar och nya uplights har satts upp på höghusgavlar mot gatorna. Klart november 2014.

Nya lock till inspektionsluckor och uppstigningsluckor, intäckning av uppstigningsluckor på höghustak. Klart årsskiftet 2014 – 2015.

Renovering av garagen. Åtgärderna avsåg tätning av läckage bjälklag, lagning av väggar, lagning av pelare, utbyte av rostskadade stuprör och utbyte av rostskadade sandfång. Klart våren 2015.

Arbete har utförts på lekplatserna. Bakbar sand har bytts i sandlådorna, lekredskap har tvättats och en del kompletteringar har gjorts. Klart våren 2015.

Rensning av ventilationssystem. Klart hösten 2015.

Spolning spillvattenledningar. Klart hösten 2015.

Byte av frånluftsfläktar på låghus. Klart hösten – vintern 2015 – 2016.

Gemensam el klart december 2017.

Tvättning av plattor har gjorts våren 2017.

Förstärkning belysning infarter garage. Klart juli 2017.

Hjärtstartare har installerats i källarna klart maj 2017.

Förstärkning av mobiltäckning för nödnummer 112 i garage 2018.

Takplåtar på höghus i norrläge har tvättats våren 2018.

Energideklaration har utförts våren 2018.

Nyplanteringar har skett på Dansörgatan och Aktrisgatan vid uteplatser på gårdens mitt. Klart juni 2018. Ny hiss har installerats på Aktrisgatan 20 klart oktober 2018.

Brandsläckare har installerats i källare och garage. Klart hösten 2018.

Solcellspaneler installerade på tak låghus Regissörgatan 13 – 15 - 17, Dansörgatan 5 – 7 – 9 och Aktrisgatan 5 – 7 – 9, Klart december 2018.

Nyplanteringar har gjorts vid garageinfarterna klart november 2019.

Röjningsarbete i planteringar har gjorts på baksidan Aktrisgatan 6-8 klart hösten 2020.

17 hissar har bytts ut under 2020.

Enligt underhållsplanen skulle 3 st hissar bytas per år i 5 år men styrelsen har valt att byta samtliga hissar under 2020 eftersom det var ont om reservdelar till hissarna som nästan var 50 år. Upphandlingen har skett gemensamt med Brf Henriksdal.

I trappor låghus har belysningen bytts ut till likvärdigt höghus under 2021.

Diverse asfaltskador har åtgärdats på respektive gård 2021.

Algtvätt av plattor har skett våren 2022.

Storstädning av garage, trappor och allmänna utrymme har skett våren 2022.

Relining av bottenstammarna påbörjades under 2022 - pågår.

Målning källargolv Regissörgatan 7-9-11 våren 2023

Utbyggnad av p-platser Dansörgatan våren 2023

Laddstolpar Dansörgatan hösten 2023

Dekorations/trygghetsbelysning grillplatser innergårdar installerat höst-2024

Skyddsrumsbesiktning utförd höst-2024

Ventilationssystem utbytt butikscentrum 2024

Ny Lekplats Dansörgatan höst-2024

Väsentliga avtal 2025

Markförvaltning:

Avtal uppsagt för omförhandling - pågående.

Tomträttsavgäld:

Nytt tomträttsavtal gäller from 1/1-2027 tom 31/12-2036.

Fastighetsförsäkring:

Förlängt fastighetsförsäkringen 1 år med Folksam (Bostadsrätternas medlemsförsäkring)

Laddstolpar:

Nytecknat avtal med Eways (KG Knutsson AB)

Övriga avtal:

- Avtal har upprättats med HSB Malmö avseende statusbesiktning och utredning av tapp- och spillvattenledningar samt värmeinstallation.
- Avtal har upprättats för inventering av tvättutrymmen, inklusive skickbedömning och behovsanalys.
- Avtal har tecknats med Ropo/HSB avseende hantering av inkassoärenden.
- Avtal har tecknats med HSB Finans gällande lånehantering och förhandling.
- Serviceavtalet avseende solcellsanläggningen på låghuset har sagts upp.
- Avtal har upprättats inför ombyggnad 2026 avseende IT-infrastruktur för styrning av det gemensamma fastighetsnätet.
- Avtal har upprättats med PostNord gällande installation av paketboxar utanför butikscentrum.
- Avtal för boendes uteplatser har reviderats och arbetet med uppdatering av avtalen pågår.

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

Utför relining av avloppsstammarna samt utbyte spolplattor för fordonstvätt färdigställs våren 2026.

Åtgärder av utemiljö ex renovering av utemöbler genomförs under 2026.

Uppfräschning av butikscentrum ex målning stolpar 2026-2027

Utbyte av kall- och varmvattenledning planerat 2027-2029.

Fönsterbyte planerat år 2030.

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka er medlemmar för ert tålamod och för de frågor, synpunkter och inspel som kommit under året. Det hjälper oss att hålla fokus på det som behöver prioriteras och på att fatta beslut som är nödvändiga för föreningens fortsatta utveckling. Vårt uppdrag är att förvalta föreningen på ett hållbart sätt, och även om besluten ibland innebär förändringar eller justeringar, är målsättningen alltid att värna föreningens stabilitet och trygghet över tid. På så sätt kan området fortsätta vara attraktivt – både för de som bor här idag och för de som överväger att flytta hit.

Vi går nu in i 2026 med en konstruktiv inställning och fokus på det arbete som behöver göras, för att fortsatt värna alla medlemmars trivsel. Tack för visat förtroende.

Hälsningar Styrelsen

Medlemsinformation

Under året har 59 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 710 och under året har det tillkommit 88 och avgått 82 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 716.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	159	213	155	164	180
Skuldsättning, kr/kvm	1 272	1 336	1 354	1 370	1 338
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 513	1 408	1 427	1 444	1 463
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	241	258	251	230	225
Årsavgifter, kr/kvm	820	787	756	748	746
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	86	92	97	94
Totala intäkter, kr/kvm	778	869	864	771	789
Nettoomsättning, tkr	37 222	35 514	34 029	31 951	31 860
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 280	4 755	4 343	2 935	2 447
Soliditet, %	47	48	44	43	42

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. Garageytan har ingått i beräkningen av sparande för räkenskapsåret 2025. Tidigare år ingick garageytan i i beräkningen.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Garageytan har ingått i beräkningen av skuldsättningen för räkenskapsåret 2025. Tidigare år ingick garageytan inte, vilket kan påverka jämförelser av nyckeltal över tid.

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.

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	2 925 000	0	0	2 925 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	33 591 217	0	3 304 664	36 895 881
S:a bundet eget kapital, kr	36 516 217	0	3 304 664	39 820 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 816 628	4 754 544	-3 304 664	20 266 508
Årets resultat, kr	4 754 544	-4 754 544	4 280 076	4 275 511
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 571 172	0	975 412	24 542 019
S:a eget kapital, kr	60 087 389	0	4 280 076	64 362 900

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 760 000 kr samt ianspråktagande skett med 455 336 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	23 571 172
Årets resultat, kr	4 275 511
Reservation till underhållsfond, kr	-3 760 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	455 336
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 542 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 542 019

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	37 221 587	35 629 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 744	1 505 911
Summa Rörelseintäkter		37 506 331	37 135 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-26 621 005	-26 372 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 509 500	-1 057 087
Personalkostnader	Not 6	-792 475	-686 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 914 660	-3 052 439
Summa Rörelsekostnader		-31 837 640	-31 168 389
Rörelseresultat		5 668 692	5 966 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 532	87 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 483 713	-1 300 309
Summa Finansiella poster		-1 393 181	-1 212 430
Resultat efter finansiella poster		4 275 511	4 754 545
Resultat före skatt		4 275 511	4 754 545
Årets resultat		4 275 511	4 754 545

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	76 637 980	72 854 545
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	42 718 363	38 532 650
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		119 356 343	111 387 195
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	218 500	218 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		218 500	218 500
Summa Anläggningstillgångar		119 574 843	111 605 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		127 046	106 865
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 666 170	6 931 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 435 368	2 570 525
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 228 584	9 609 118
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		16 228 584	12 609 118
Summa Tillgångar		135 803 427	124 214 813

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 925 000	2 925 000
Fond för yttre underhåll	36 895 881	33 591 217
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	39 820 881	36 516 217
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	20 266 508	18 816 628
Årets resultat	4 275 511	4 754 544
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	24 542 019	23 571 172
Summa Eget kapital	64 362 900	60 087 389

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1360 788 180	25 866 433
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	60 788 180	25 866 433
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	545 000	31 229 847
Leverantörsskulder	3 649 213	1 462 406
Skatteskulder	138 782	101 540
Övriga kortfristiga skulder	Not 14565 963	703 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 155 753 389	4 764 198
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 652 348	38 260 991
Summa Skulder	71 440 528	64 127 424

Summa Eget kapital och skulder	135 803 427	124 214 813
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 668 692	5 966 975
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 914 660	3 052 439
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 914 660	3 052 439
Erhållen ränta	98 285	115 943
Erlagd ränta	-1 463 799	-1 297 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 217 837	7 837 842
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	228 155	-126 211
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 056 289	-6 062 468
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 284 444	-6 188 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 502 281	1 649 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 883 807	-7 775 782
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 883 807	-7 775 782
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 236 900	-771 850
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 236 900	-771 850
Årets kassaflöde	3 855 374	-6 898 469
Likvida medel vid årets början	7 751 185	14 649 654
Likvida medel vid årets slut	11 606 559	7 751 185

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	41 526 450 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	31 713 402	30 202 242
	Årsavgifter, el IMD	1 446 744	1 699 943
	Årsavgifter lokaler	178 998	170 481
	Hyror lokaler	1 086 336	1 060 236
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 934 926	2 500 914
	El, garage och p-platser, moms	65 108	10 924
	Hyror övrigt	76 720	73 681
	Övriga primära intäkter	221 651	115 056
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	37 723 885	35 833 476
	Hyresbortfall	-502 298	-204 024
	<i>Summa</i>	-502 298	-204 024
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	37 221 587	35 629 452
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	12 274	1 043 291
	Övriga intäkter	272 470	462 620
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	284 744	1 505 911

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-6 153 115	-5 409 449
	Snö och halk-bekämpning	-153 038	-252 051
	Reparationer	-1 588 944	-1 454 376
	Planerat underhåll	-455 336	-1 424 771
	Försäkringsskador	-672 589	-933 813
	El	-4 593 829	-4 501 442
	Uppvärmning	-4 091 253	-4 289 381
	Vatten	-2 925 004	-2 242 566
	Sophämtning	-688 450	-690 653
	Fastighetsförsäkring	-900 189	-957 888
	Kabel-TV och bredband	-1 052 224	-937 933
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 128 982	-1 065 027
	Tomträttsavgäld	-2 126 800	-2 126 900
	Övriga driftkostnader	-91 253	-86 612
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-26 621 005	-26 372 860
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-327 174	-160 334
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-419	-1 318
	Administrationskostnader	-361 495	-216 311
	Extern revision	-41 250	-38 250
	Konsultkostnader	-32 672	0
	Medlemsavgifter	-252 500	-254 000
	Föreningsverksamhet	-213 235	-268 697
	Övriga förvaltningskostnader	-280 755	-118 178
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 509 500	-1 057 087
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-291 050	-266 704
	Revisionsarvode	-80 600	-76 200
	Övriga arvoden	-308 867	-240 815
	Sociala avgifter	-111 958	-102 284
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-792 475	-686 003

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 351 136	130 411 136
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	23 483 250	23 483 250
	Årets investering ventilation och laddstolpar	5 896 348	0
	Årets utrangering, ventilation	-801 746	-60 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	158 928 988	153 834 386
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 178 094	-78 025 027
	Årets avskrivningar	-2 914 660	-2 954 814
	Utrangering	801 746	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-82 291 008	-80 979 841
	<i>Utgående redovisat värde</i>	76 637 980	72 854 545
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	374 000 000	333 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	48 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 129 000	3 113 000
	<i>Summa</i>	526 129 000	458 113 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	79 598 000	75 461 000
	Varav i eget förvar	-14 220 000	-14 220 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 378 000	61 241 000

En omprövning är inskickad för fastighetstaxeringen. Till underlag för att räkna fram skatteskulden ligger förra årets taxeringsvärde för lokaler

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	38 532 650	30 696 868
	Årets investeringar	10 883 807	7 835 782
	Omklassificering ventilation och del av laddstolpe	-6 698 094	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	42 718 363	38 532 650

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	218 000	218 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	218 500	218 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 606 559	4 751 185
	Övriga fordringar	2 059 611	2 180 543
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 666 170	6 931 728
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	304 903	290 383
	Upplupen intäkt el	576 585	677 650
	Upplupna ränteintäkter	15 181	22 933
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 538 699	1 579 559
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 435 368	2 570 525
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	3 000 000

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,53%	2027-09-15	17 430 022	139 000
Stadshypotek AB	3,85%	2028-04-30	12 050 667	203 000
Stadshypotek AB	3,85%	2028-04-30	11 992 500	203 000
Stadshypotek AB	2,97%	2029-12-01	19 859 991	0
			61 333 180	545 000

Långfristig del	60 788 180
Nästa års amortering av långfristig skuld	545 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	545 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	545 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 180 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,19%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-7 843	-5 087
Momsskuld	107 014	75 236
Källskatt	0	145 817
Inre fond	466 793	487 034
<i>Summa Övriga skulder</i>	565 963	703 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 062 543	2 813 185
Upplupna räntekostnader	205 022	185 108
Övriga upplupna kostnader	2 485 824	1 765 905
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 753 389	4 764 198

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-03-23

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

Malmö den

Ronny Sjöholm
Ordförande

Cerne Jönsson

Marcus Lettby

Mahtab Athari Anaraki

Per Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan Persson
Av föreningen vald revisor

Göran Brandt
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
Borevision AB
Av HSB Riksförbund vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sofieholm i Malmö, org.nr. 746001-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Persson
Av föreningen vald revisor

Göran Brandt
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Ronny Sjöholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:24:41



Marcus Lettby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:39:21



Mahtab Athari Anaraki

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 21:03:45



Cerne Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 22:58:05



Per Höglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:09:31



Jan Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:33:41



Göran Brandt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:26:32



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:38:23



Revisionsberättelse 2025

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

Jan Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:19:22



Göran Brandt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:34:49



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:19:51



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR STÄMMAN 25 MAJ 2026

Valberedningens har bestått av Kari Nilsson, ordförande samt Ulf Dahlqvist och Medi Behrami

Vi har under året haft ett flertal protokollförda möten samt enskilda intervjuer/samtal med samtliga förtroendevalda och övriga kandidater, totalt 17 st.

Ulf och Medi har deltagit i en digital kurs för valberedare och Ulf har bevistat en endagarskonferens.

Det väntar mycket stora arbeten de kommande åren, bland annat byte av tappvatten, byte av fönster etc. Vi har därför genom personliga möten och kontakter sökt – och funnit -personer med rätt kompetens som genom sitt kunnande kan bidra till styrelsearbetet.

ANTAL STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER

Vi föreslår 6 ledamöter och 1 suppleant

HSBs representant utses av HSB

STYRELSE

Cerne Jönsson

avsagt sig omval

Ronny Sjöholm

1 år kvar på sitt mandat. Nuvarande ordförande, F d projektledare inom infrastruktur

Marcus Lettby

1 år kvar på sitt mandat. Nuvarande vice ordförande. Redovisningsekonom

Valberedningen föreslår:

Mathab Athari

Omval 2 år. Ansvarig för bland annat kommunikation i styrelsen sedan 1 år.

Patricia Hastman

Nyval 2 år. Landskapsarkitekt, tidigare suppleant och ledamot i fritidskommittén

Piotr Tereszowski

Nyval 2 år. Civilingenjör, tidigare ordförande i en bostadsrättsförening,

Bo Gyllarp

Nyval 1 år. F d projektledare inom kraftbygge

SUPPLEANT

Anders Rosenlund

Nyval 1 år. F d vice VD i stort företag, Ordförande i en samfällighet.

Övrig nominerad till styrelsen:

Pierre Ingelsgård

FÖRSLAG TILL ARVODEN FÖR FÖRTROENDEVALDA I Brf SOFIEHOLM 2026

Arvodena beräknas enligt Inkomstbasbeloppet (IBB) 2026 = 83.400.-

Valberedningens förslag till styrelseledamöter:

oförändrat: 3,5 av IBB = 291.900.- Att fördelas inom styrelsen.

Valberedningens förslag till styrelsesuppleanter:

oförändrat 0,015 av IBB = 1251.- per bevistat möte.

Valberedningens förslag till revisorerna:

oförändrat 1,0 av IBB = 83.400.- att fördelas bland revisorerna.

Valberedningens förslag till valberedningen:

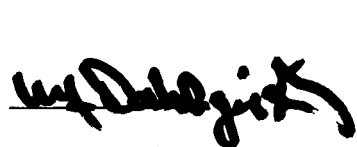
oförändrat 0,5 av IBB = 41.700.- att fördelas inom valberedningen.

Valberedningens förslag till fritidskommittén:

oförändrat 0,2 av IBB = 16.680.-/per person

Annat möte eller uppdrag beslutat av styrelsen utöver styrelsemöte: 500.- per timme.

Malmö 2026-03-17



Ulf Dahlqvist



Kari Nilsson



Medi Behrami

REVISORER

Vi föreslår oförändrat 2 ledamöter och ingen suppleant.

Jan Persson

Omval 1 år. Mångårig revisor i föreningen.

Bengt Andersson

Nyval 1 år. Tidigare styrelseledamot. Erfarenhet av revisorsarbete.

FRITIDSKOMMITTÉ

Vi föreslår oförändrat 4 ledamöter

Lemice Abbas

Omval 1 år. Sammankallande. Brinner för aktiviteter för barn och ungdomar.

Ingrid Bengtsson

Omval 1 år. Önskar bidra till gemenskapen i föreningen.

Greta Lindberg

Omval 1 år. Värnar om trivseln i föreningen

Mette Allegra

Nyval 1 år. Brinner för medlemmarnas trivsel

Malmö 2026-03-17


Ulf Dahlqvist


Kari Nilsson


Medi Behrami



HSB – där möjligheterna bor

Motioner till stämman den 25 maj 2026



hsb Sofieholm <sofieholmhsb@gmail.com>

Motion om kamerabevakning

1 meddelande

Pierre Ingelsgård <pierre.ingelsgard@gmail.com>

27 december 2025 kl. 00:54

Till: hsb Sofieholm <sofieholmhsb@gmail.com>

Hej

Eftersom vi har fortsatt ökade problem på området med allt från grannar som inte sköter sig och respekterar andra till inbrott i hem och bilar så vill jag igen föreslå att vi sätter upp kameror på området. Detta vill jag hoppas ska förhindra framtida problem och hjälpa polis vid brott som har skett.

Jag tycker att det är många grannar som också känner behov för kameraövervakning av flera anledningar.

Så mitt förslag är att vi får monterat övervakningskameror framförallt på parkeringsplatserna men även inne på gårdarna.

Jag föreslår att föreningsstämman tar upp denna frågan igen på årsstämman för att se om det är fler än mig och fler än tidigare som vill ha Kameraövervakning.

--

Mvh Pierre Ingelsgård



Svar på motion nr. 1, Pierre Ingelsgård

Motion har inkommit till årsstämman om att införskaffa kameraövervakning till parkering och gårdar.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänvisning till pågående undersökning av kameraövervakning från inskickade motioner till föregående stämma år 2025. Tex tillämpning av gällande lagar, kostnader med mera.



hsb Sofieholm <sofieholmhsb@gmail.com>

Motion om utomhus-garage

1 meddelande

Pierre Ingelsgård <pierre.ingelsgard@gmail.com>
Till: hsb Sofieholm <sofieholmhsb@gmail.com>

27 december 2025 kl. 00:57

Hej

Eftersom det är flera av oss boende här som ofta har problem med inbrott i våra bilar eller skadegörelse på våra bilar så skulle jag gärna vilja ha utomhus-garage så som de har det bland annat på Producentgatan.

Jag föreslår att dem som vill ha utomhusgarage ska få möjligheten till att ha det.

Jag föreslår att föreningsstämman tar upp ämnet på årsmötet för att se om det är fler som känner ett behov för utomhusgarage.

—
Mvh Pierre Ingelsgård



Svar på motion nr. 2, Pierre Ingelsgård

Motion har inkommit till årsstämman om att bygga utegarage på Dansörgatan.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänvisning till nuvarande kostnadsläge i föreningen med pågående & planerade projekt och att det finns garageplatser tillgängliga med kort väntetid.

3

----- Forwarded message -----

From: **Dino Krcic** <dino.krcic.civ@gmail.com>

Date: Monday, 29 December 2025

Subject: Motioner till föreningsstämma

To: "sofieholmhsb@gmail.com" <sofieholmhsb@gmail.com>

Med vänlig hälsning

Dino Krcić

Mark- och exploateringsingenjör

Tel: 0722 65 96 11

E-post: dino.krcic.civ@gmail.com

Ändring av tvätttider i tvättstugan (söndagar/helgdagar)

Bakgrund

Det är fantastiskt att vi har gemensamma tvättstugor så att medlemmar kan tvätta i större maskiner. Detta underlättar vardagen. Det som försvårar de dagliga sysslorna är att vi i vår förening inte kan tvätta på söndagar eller helgdagar (röda dagar) efter kl 17.00. Om man saknar tvättmaskin hemma och om båda jobbar och alla kvällar bokas snabbt av grannar så är söndagskvällar en perfekt tid att tvätta. Vår systerförening, Henriksdal, tillåter redan tvätt efter kl 17.00 på söndagar och helgdagar.

Tiderna har förändrats och söndagen kanske inte betyder lika mycket i dagens samhälle som den gjorde på 1970-talet.

Förslag till beslut

Att tillåta tvätt i tvättstugan på söndagar och helgdagar fram till 20.00 precis som för resterande dagar i veckan.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslag.

Svar på motion nr. 3, från Dino Krcic

Ändring av tvätttider i tvättstugan (söndagar/helgdagar)

Motion har inkommit till årsstämman om att ändra tvätttider på söndagar/helgdagar.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänvisning till att det skulle medföra ökat ljud och störningar för de boende i närheten på tider då många boende förväntar sig lugnare boendemiljö.

----- Forwarded message -----

From: **Dino Krcic** <dino.krcic.civ@gmail.com>

Date: Monday, 29 December 2025

Subject: Motioner till föreningsstämma

To: "sofieholmhsb@gmail.com" <sofieholmhsb@gmail.com>

Med vänlig hälsning

Dino Krcić

Mark- och exploateringsingenjör

Tel: 0722 65 96 11

E-post: dino.krcic.civ@gmail.com

Ändring av tvätttider i tvättstugan (tvättperioder)

Bakgrund

Det är fantastiskt att vi har gemensamma tvättstugor så att medlemmar kan tvätta i större maskiner. Detta underlättar vardagen. Det som försvårar de dagliga sysslorna är att vi i vår förening har ganska korta tvättperioder. Ibland hinner man inte tvätta på de två timmarna som man har och önskar att man hade mer tid. Man kan tyvärr inte alltid boka två perioder efter varandra.

Det hade underlättat tvätten om månadstvättstugans tvättperioder var tretimmarsperioder i stället för två och att den sista perioden var en timme längre. I praktiken skulle detta betyda att vi frångår följande tider:

07:00-09:00

09:00-11:00

11:00-13:00

13:00-15:00

15:00-17:00

17:00-20:00

till fördel för följande tider:

07:00-10:00

10:00-13:00

13:00-16:00

16:00-20:00

Förslag till beslut

Att ändra månadstvättstugans tvättperioder till följande:

07:00-10:00

10:00-13:00

13:00-16:00

16:00-20:00

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslag.

Svar på motion nr. 4, från Dino Krcic

Ändring av tvätttider i tvättstugan (tvättperioder)

Motion har inkommit till årsstämman om att ändra tvättperioder i tvättstugan.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen, i höghusen har varje lägenhet två tvättkolvar vilket möjliggör upp till 4 timmar sammanhängande tvätttid. Förslaget skulle minska antalet bokningsbara pass per dag och begränsa möjligheten för flera hushåll att tvätta samma dag.

5

----- Forwarded message -----

From: **Dino Krcic** <dino.krcic.civ@gmail.com>

Date: Monday, 29 December 2025

Subject: Motioner till föreningsstämma

To: "sofieholmhsb@gmail.com" <sofieholmhsb@gmail.com>

Med vänlig hälsning

Dino Krcić

Mark- och exploateringsingenjör

Tel: 0722 65 96 11

E-post: dino.krcic.civ@gmail.com

Ändring av parkeringsavgifterna (sänkning)

Bakgrund

Det är känt att parkeringsavgifter numera blir momspliktiga. Detta betyder för vår del, som styrelsen har informerat, att vi från och med 2026-10-01 kommer betala 25% moms på vår parkeringsavgift. Detta gäller både garageplatser och markparkeringarna.

För de med parkeringsplats betyder detta en ökning av avgiften i fråga med 25%, i vårt fall ca 100 kr per månad eller 1200 kr per år. För att vi ska hamna på samma nivå efter momspåslaget behöver vi sänka parkeringsavgiften med 20%.

Förslag till beslut

Att sänka parkeringsavgiften med 20% från och med 2026-10-01.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslag.

Svar på motion nr. 5, från Dino Krcic

Ändring av parkeringsavgifterna (sänkning)

Motion har inkommit till årsstämman om att sänka avgiften för boendeparkeringarna med 20% kopplat till Skatteverket tolkning av att belägga 25% moms på parkeringsplatser för boende.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänvisning till att beslut ännu ej fattats av Skatteverket gällande momsregler kopplat till boendeparkeringar.



hsb Sofieholm <sofieholmhsb@gmail.com>

Motion till stämman

1 meddelande

Medi Behrami <medibehrami@gmail.com>

22 januari 2026 kl. 20:47

Till: "sofieholmhsb@gmail.com" <sofieholmhsb@gmail.com>

**Motion till Bostadsrättsförening
Brf. Sofieholm Årsstämma År 2026****Rubrik: Grillplatser****Motion till Bostadsrättsförening
Brf. Sofieholm Årsstämma År 2026****Rubrik: Grillplatser**

Det händer ibland att sittplatserna/stolar vid grillplatser på våra gårdar är upptagna av personer icke boende i föreningen. De sitter där i ofta timmarslånga samtal, vilket hindrar medlemmar som vill grilla där.

Det skulle vara lättare att säga till, om grillplatserna skulle skyltas med typ:

Sittplatserna och grillen är bara till medlemmar eller liknande.

Detta ska hjälpa att icke boende förstår att de sitter på fel plats vilket gör att man undviker eventuella konflikter.

Förslag till beslut: **Markera med skylt grillplatserna.**

Jag/Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Namn: Medi Behrami Lägenhetsnummer: 388.

Namn: Medi Behrami Lägenhetsnummer: 388

Svar på motion nr. 6, från Medi Behrami

Skylt grillplatser

Motion har inkommit till årsstämman om att montera skyltar på grillplatserna att endast medlemmar har tillgång till dessa.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänvisning att föreningen värnar om en öppen närmiljö samt att skyltar gällande "endast boende" skulle bli svår att efterleva i praktiken när till exempel boende har gäster etc.

From: aravin chakravarthi <arvinss@gmail.com>

Date: Friday, 30 January 2026

Subject: Motion till Bostadsrättsförening – Brf. Sofieholm 2026

To: hsb Sofieholm <sofieholmhsb@gmail.com>

7

Hej Marcus, Ronny and Mahtab,

Here is my motion to repair the garage door in Dansörgatan.

Warm regards,

Aravin

Motion till Bostadsrättsförening Brf. Sofieholm

Årsstämma År 2026

Rubrik: Förbättrad säkerhet och tillgänglighet för garage- och entrédörrar

Bakgrund

De nuvarande garage- och huvudentrédörrarna i Brf. Sofieholm medför betydande brister avseende säkerhet och tillgänglighet. Boende tvingas manuellt dra eller trycka upp tunga dörrar eftersom dörröppnarknappar eller vred saknas. Flera dörrar öppnas ut i korridorer och gemensamma gångtytor, vilket skapar risk för kollisioner med förbipasserande. Därutöver saknas säkerhetssensorer eller hinderdetektering som automatiskt stoppar dörren om en person eller ett föremål befinner sig i dörrens rörelseområde.

Dessa brister är särskilt problematiska för barn, äldre personer och boende med nedsatt rörelseförmåga, samt för boende som använder barnvagn, rullstol eller bär tunga föremål. En dokumenterad händelse visar att ett barn träffades i huvudet när en dörr plötsligt öppnades ut i korridoren. De bifogade bilderna innehåller även en jämförelse med HSB Lindeborg, där säkrare och mer tillgängliga dörrlösningar redan är implementerade.

Regelverk och säkerhetsgrund

Enligt Boverkets byggregler (BBR 3:143) ska dörrar vara tillgängliga och användbara för alla, inklusive personer med nedsatt rörelseförmåga. Dörrar ska utformas så att risken för personskador minimeras och säker passage möjliggörs.

Vidare ställer europeiska standarder för motordrivna dörrar, såsom **EN 16005** och **SS-EN 12978**, krav på skyddsanordningar, inklusive säkerhetssensorer och automatiska stoppfunktioner, för att förhindra kläm- och slagolyckor. De nuvarande dörrinstallationerna i Brf. Sofieholm uppfyller inte dessa allmänt vedertagna säkerhetsprinciper.

Förslag till beslut

Jag/vi föreslår att föreningsstämman beslutar att:

1. Uppdra åt styrelsen att genomföra en omfattande säkerhets- och tillgänglighetsöversyn av samtliga garage- och entrédörrar.
2. Installera dörröppnarknappar eller handtag placerade på tillgänglig höjd.
3. Installera säkerhetssensorer eller motsvarande hinderdetekteringssystem på automatiska dörrar.
4. Se över och vid behov ändra dörrarnas öppningsriktning så att dörrar inte öppnas ut i korridorer eller blockerar gemensamma gångtytor.
5. Säkerställa att samtliga åtgärder uppfyller kraven enligt Boverkets byggregler (BBR) samt relevanta europeiska säkerhetsstandarder.



Figur 1

a) HSB Lindeborg: Dörren är placerad så att den öppnas in i garageentrén, vilket säkerställer säker och obehindrad passage.

b) HSB Sofieholm: Dörren öppnas ut i korridoren (i anslutning till tvättstugan), vilket blockerar gångflödet och skapar krockrisker. Boende måste fysiskt dra upp dörren eftersom dörröppningsvred eller automatisk dörröppnarknapp saknas. Dessutom finns ingen säkerhetssensor eller hinderdetektering installerad. En nyligen inträffad incident visar att min son stod i korridoren och träffades i huvudet när någon öppnade dörren utåt.



Figur 2

a) HSB Lindeborg: Garageport utrustad med automatisk dörröppnarknapp.

b) HSB Sofieholm: Garageporten måste öppnas genom att den dras manuellt. Dörröppningsknappar eller brytare, såsom de som finns i HSB Lindeborg, saknas. Dörren är dessutom trasig och utgör en betydande säkerhetsrisk.



Figur 3

a) HSB Lindeborg: Automatisk dörr som öppnas inåt mot garageentrén och möjliggör säker passage.

b) HSB Sofieholm: Dörren öppnas ut i korridoren. Vid ett tillfälle stod min son i närheten när dörren öppnades och slog i hans huvud. Notera även att huvudporten till garaget på **Dansörgatan 16** är trasig och kräver avsevärd kraft för att öppnas och stängas. Dörren slår igen kraftigt och är särskilt farlig för barn.



Svar på motion nr. 7, från Aravin Chakravarthi

Motion har inkommit till årsstämman om att flytta brandslussdörrarna för att förhindra olycka i utrymmet framför källardörren i källargångarna.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med hänsyn till brandslussdörrarnas funktion – att skapa en barriär mellan garage och källarutrymme. Dörren öppnas enligt gällande brandskyddsregler, i utrymningens riktning från garaget. Att flytta dessa dörrar skulle vara förenligt med höga kostnader då dörrarna samt installation är brandklassade.

Styrelsen föreslår istället att märka upp källargolvet vid dörrarna samt undersöka möjligheten att montera annan sorts varningslampa med rörelsesensor kopplat till gångytan i brandslussen.

GUNILLA THYDELL

Dansörgatan 20, lgh nr 343/1604

215 83 MALMÖ

Mobil: 070-588 42 92

gunilla.thydell@gmail.com**MOTION TILL HSB BRF. SOFIEHOLM
FÖRENINGSSTÄMMA ÅR 2026**

2026-01-18

Till styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Sofieholm**Källardörren på Dansörgatan 20**

I min tidigare motion till årsmötet år 2025 bad jag styrelsen för brf. Sofieholm att överväga övertagande av den nyinsatta dörrautomatiken på vår källardörr, som beviljades mig efter ansökan om bostadsanpassningsbidrag för detta i slutet av år 2023 pga min funktionsnedsättning efter en stroke som omöjliggjorde att jag kunde ta mig genom den tunga källardörren med min rollator. Jag bad även årsstämman att ta ställning till detta.

Kostnaden som Malmö stad betalade för denna dörrautomatik var 42 893 kr och den tillhör då mig fick jag veta. Dock står Malmö stad för ev. reparationer och underhåll. I samband med detta beviljande tillskrevs föreningen av Malmö stad med förfrågan om de ville överta denna automatik kostnadsfritt och det räckte att ta över endast denna, inte alla de andra som fanns i våra hus. I så fall skulle automatiken även fungera för alla mina grannar, inte annars. Detta skulle då innebära, att föreningen fick stå för ev. framtida kostnader. Man tackade bestämt nej till detta förslag, vilket då innebar, att ingen annan kunde nyttja dörrautomatiken mer än de som hade en s.k. handsändare, vilken jag hade fått mig tilldelad för att kunna använda automatiken till dörren. Om andra boende ville få nytta av automatiken, så var de tvungna att själva söka bostadsanpassningsbidrag. Vår styrelse undersökte tyvärr inte hur höga eller låga kostnaderna för framtida reparationer och underhåll skulle kunna uppgå till efter ett ev. övertagande. Detta medförde att man i stället helt empatilöst inte tog hänsyn till de som bor här.

Svaret på min tidigare motion från styrelsen var, att man hänvisade till likhetsprincipen, dvs om man tog över en automatik, så skulle man överta alla de andra också (även om detta inte var nödvändigt). Vår styrelse är tydligen okunnig om att likhetsprincipen ofta är en misstolkad princip samt att det finns något som heter saklig grund för när den inte ska gälla. Likaså är man förmodligen okunnig om objektivitetsprincipen, vilken innebär att man ska vara saklig och opartisk, alltså inte ta hänsyn till saker som inte är relevanta. Även om båda principerna går i varandra, så kan man förenklat säga, att skillnaden innebär att likhetsprincipens kärna är att alla ska vara lika inför lagen och objektivitetsprincipens kärna är att man inte ska ta hänsyn till irrelevanta faktorer, som exempelvis att överta samtlig dörrautomatik när det inte är nödvändigt.

Jag tog senare även kontakt med företaget Tormax AB, den firma som både installerar och reparerar all vår dörrautomatik bl. a. på uppdrag av Malmö stad och frågade vad kostnaden kunde ligga på om man ställde om automatiken så att den även kunde gälla för de andra boende, vilken låg på 2 990 kr. I mina kontakter med Stadsbyggnadskontoret hade jag ställt frågan om jag själv kunde få lov att betala denna kostnad, eftersom automatiken enl. dem tillhör mig, och fick då till svar att det var OK, men att jag även fick stå för ev. framtida reparationskostnader samt att min styrelse måste godkänna detta. Den 25 augusti 2025 skickade jag en skrivelse till styrelsen och frågade om de kunde godkänna att jag själv stod för kostnaden, men än i dag har jag inte fått något svar trots

påminnelse om att jag fortfarande kräver detta. Tyvärr är det så vår styrelse brukar fungera och har gjort så i många år. En gång fick jag vänta i 2½ år innan jag fick svar på en skrivelse och då tack vare att vår dåvarande förvaltare pushade på styrelsen. Denna nonchalans är inte förenlig med HSB:s kod för hur en styrelse i en bostadsrättsförening ska arbeta. Här står klart och tydligt att styrelsen ska svara på skrivelser från medlemmarna senast en vecka efter avhålllet styrelsemöte. Detta beteende gör ju också att man tappat intresset för att vara positivt delaktig i sin förening, men det är kanske det som är meningen?

Det ska även tilläggas, att jag gjort en egen undersökning över alla våra "tunga" dörrar här i brf. Sofieholm och kommit fram till att samtliga dessa dörrar i alla våra sex höghus utom just vår källardörr har försetts med dörrautomatik de senaste åren och då med största sannolikhet genom att någon har beviljats ett bostadsanpassningsbidrag. Det blev till 66 sådana totalt. Något fel måste ha begåtts, eftersom vår källardörr glömdes bort bland alla våra andra höghus, men ingen har tidigare tagit upp detta eller brytt sig. Tala om likhetsprincipen. Olyckligtvis visade det sig även vid min undersökning, att samtliga våra låghus aldrig har fått beviljat någon dörrautomatik någonsin. Möjligen kan detta bero på att folk har flyttat till annat boende ifall de har drabbats av någon funktionsnedsättning eller blivit äldre och inte heller har haft möjlighet till hiss.

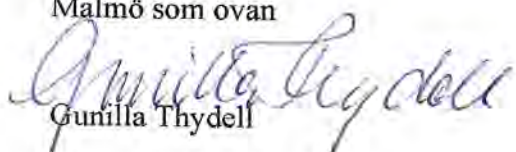
Om vår styrelse hade brytt sig om sina medlemmar på ett mer humant sätt, så hade man kunnat återanvända all den automatik som blev över då vi fick nya hissar år 2020. Dessa nedplockade aggregat har antingen försvunnit eller ligger och skrotar någonstans i stället för att återanvändas på ett positivt och produktivt sätt, exempelvis till att förse låghusens dörrar med automatik.

Förvånande är trots allt, att Malmö stad ställer krav på att föreningar själva ska överta automatiken för att den ska fungera för alla, annars inte, men att den ändå, enl. Jordabalken tillfaller föreningen då någon bidragstagare avlider eller flyttar. Som det ser ut i dagsläget har Malmö stad uppenbarligen ingen kontroll över alla de bidragstagare som inte finns kvar här längre och inte heller över all den automatik som har installerats hos oss sedan ca. i början av 2000-talet, eftersom vår förening inte äger en enda av dem. De enda dörrautomatiker som föreningen äger och själv har bekostat är de som sitter ovanför dörrarna till våra miljöhus. Förmodligen är styrelsen medveten om denna uteblivna kontroll hos Malmö stad, varför det troligen finns en viss ängslan för att våga agera. Man ska tydligen inte "väcka en björn som sover" för då blir man kanske ändå till sist tvungen att ta över alla. Och visst skulle detta innebära en viss kostnad som man för länge sedan hade kunnat ta med i sin budget eller kanske sökt bidrag för hos Länsstyrelsen, men styrelsen har valt att vända ryggen åt policyn för oss HSB:s medlemmar, som innebär att man har skyldighet att garantera ett tryggt och säkert boende för alla. I vår grannförening brf. Lindeborg har man sedan tre år tillbaka löst problemet med all dörrautomatik och alla som bor där kan känna sig både trygga och säkra vilken dörr de än passerar.

Förslag till beslut

Jag föreslår att årsstämman beslutar, att föreningen övertar dörrautomatiken till källardörren på Dansörgatan 20. Om inte, så åtminstone ge mig full rätt att beviljas betala kostnaden på 2 990 kr från mitt eget konto så att mina grannar kan få åtkomst till att både på ett tryggt och säkert sätt ta sig genom dörren.

Malmö som ovan


Gunilla Thydell

Svar på motion nr. 8, från Gunilla Thydell

Motion har inkommit till årsstämman om att föreningen övertar dörrautomatiken till källardörren, Dansörgatan 20.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Dörrautomatik är en handikappåtgärd som installeras av Malmö Stad för en enskild medlem. Om dörrautomatiken görs tillgänglig för samtliga boenden hamnar ansvaret på föreningen för underhåll mm.

Om föreningen eller någon medlem övertar ansvaret för dörrautomatiken på Dansörgatan 20 skulle det med hänvisning till likapincipen innebära att all dörrautomatik som är uppsatta på många dörrar i föreningen skulle behöva övertas av föreningen med ekonomisk belastning för underhåll och reparationer.

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.