



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Loke i Malmö

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5809 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Midgård 8	1939-06-30	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	723
4	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 922
Totalt 62 objekt		3 645

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 37 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Käth Yvonne Clarén	Ordförande	2022-12-01
Gunnel Persson	Ledamot	2022-12-01
Lone Johansson	Ledamot	2023-03-12
Ulla Maria Hovi	Ledamot	2022-12-01
Kajsa Jönsson	Ledamot	2022-12-01
Peter Malmström	Suppleant	2024-05-28
Valentina Ketikidis	Suppleant	2025-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Käth Yvonne Clarén (ordförande), Gunnel Persson (ledamot), Ulla Maria Hovi (ledamot), Kajsa Jönsson (ledamot), Peter Malmström (suppleant) och Valentina Ketikidis (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Käth Yvonne Clarén, Gunnel Persson, Ulla Maria Hovi och Kajsa Jönsson.

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

Valberedning har varit: Sofie Lindberg (sammankallande) samt Tina Faten Najm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

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 den 2025-11-10.

Utförda arbete under räkenskapsåret:

Värmecentralen har under året bytts ut för att förbättra energieffektivitet och säkerställa en stabil värmeförsörjning.

Utförda arbeten tidigare år:

Årtal	Åtgärd
2023	Byte av vatten-, värme- och elmätare till lägenheter
2023	Nödtelefon i hissarna
2022	Nytt yttertak på utbyggnaden
2021	Nytt innertak i lokal
2021	Lagt klinkers i miljöhuset
2021	Spolat och filmat samtliga stammar
2020	Räddningsväg anlagd på baksidan
2020	Staket uppsatt runt tomten
2019	Renovering av fasad/stuprör

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtalen kan komma att ändras beroende på status.

Årtal	Åtgärd
2026	Göra vid utemiljön
2026	Byte av hisskorgsgrindar
2026	Relining
2026	Målning av trapphus
2026	Byte av entrédörrar
2027	Åtgärda tak på höghus
2028	Byte av fönster

Styrelsens slutord

Stort tack till medlemmar och anställda för det intresse som visats under det gångna verksamhetsåret. Vi kan göra vår förening både bättre och starkare om vi tillsammans tar ansvar. Styrelsen tackar för det förtroendet som visats oss.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	230	232	158	-9
Skuldsättning, kr/kvm	2 707	2 707	2 707	2 707	2 433
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 377	3 377	3 377	3 377	3 035
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	212	201	196	167	161
Årsavgifter, kr/kvm	1 025	983	936	820	850
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	86	86	92
Totala intäkter, kr/kvm	932	887	877	763	743
Nettoomsättning, tkr	3 389	3 207	3 052	2 957	2 484
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	390	449	296	-477
Soliditet, %	32	31	29	28	28

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. Bredband ingår i årsavgiften. El, värme och vatten debiteras efter förbrukning och ingår i beräkningen av årsavgiften/ kvm.

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	47 914	0	0	47 914
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 350 716	0	77 168	2 427 884
S:a bundet eget kapital, kr	2 398 630	0	77 168	2 475 798
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 959 009	389 760	-77 168	2 271 601
Årets resultat, kr	389 760	-389 760	215 668	215 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 348 769	0	138 500	2 487 269
S:a eget kapital, kr	4 747 399	0	215 668	4 963 067

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 832 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	2 348 769
Årets resultat, kr	215 668
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 832
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 487 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 487 269

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	3 388 701	3 226 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 720	6 750
Summa Rörelseintäkter		3 395 421	3 233 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 859 111	-1 726 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 727	-111 333
Personalkostnader	Not 6	-225 295	-206 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-414 107	-411 642
Övriga rörelsekostnader		-252 612	-109 909
Summa Rörelsekostnader		-2 871 851	-2 565 925
Rörelseresultat		523 569	667 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 231	42 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 132	-320 267
Summa Finansiella poster		-307 901	-277 976
Resultat efter finansiella poster		215 668	389 761
Resultat före skatt		215 668	389 761
Årets resultat		215 668	389 761

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	11 841 626	12 020 324
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	456 531	106 281
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 298 157	12 126 606
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	14 972	14 972
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		14 972	14 972
Summa Anläggningstillgångar		12 313 129	12 141 577

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 226	13 428
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 874 839	1 068 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	263 746	274 857
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 146 812	1 356 705
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 100 000	1 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 100 000	1 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	679
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	679
Summa Omsättningstillgångar		3 246 812	2 957 384
Summa Tillgångar		15 559 941	15 098 962

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	47 914	47 914
Fond för yttre underhåll	2 427 885	2 350 717
Summa Bundet eget kapital	2 475 799	2 398 631
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 271 601	1 959 009
Årets resultat	215 668	389 761
Summa Fritt eget kapital	2 487 269	2 348 769
Summa Eget kapital	4 963 068	4 747 400

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 866 8633 300 000
Summa Långfristiga skulder		9 866 8633 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		06 566 863
Leverantörsskulder		319 634117 845
Skatteskulder		12 31410 006
Övriga kortfristiga skulder		8000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	397 262356 048
Summa Kortfristiga skulder		730 0107 050 762
Summa Skulder		10 596 87310 350 762
Summa Eget kapital och skulder		15 559 94115 098 162

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	523 569	667 737
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	414 107	411 642
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	414 107	411 642
Erhållen ränta	61 414	45 506
Erlagd ränta	-353 802	-324 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	645 288	799 973
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 134	3 749
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	298 823	-409 152
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	241 688	-405 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	886 976	394 571
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-585 658	29 787
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-585 658	29 787
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	301 318	424 357
Likvida medel vid årets början	2 599 891	2 175 534
Likvida medel vid årets slut	2 901 209	2 599 891

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	2 303 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 601 444	2 364 948
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	393 840	470 791
	Årsavgifter lokaler	253 704	230 640
	Hyror lokaler	328 536	323 532
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	10 800
	Hyror förbrukningsbaserad	25 520	36 455
	Hyror övrigt	1 140	660
	Övriga primära intäkter	38 251	22 386
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 653 235	3 460 212
	Avgiftsbortfall	-253 704	-230 640
	Hysesbortfall	-10 830	-2 660
	<i>Summa</i>	-264 534	-233 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 388 701	3 226 912

I årsavgiften ingår samtliga rörelsekostnader, såsom driftskostnader och reparationer, samt avskrivningar och räntekostnader. Kostnader för el (IMD), vatten (IMD) och värme (IMD) debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 720	6 750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 720	6 750

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-422 824	-408 903
	Snö och halk-bekämpning	-23 929	-27 248
	Reparationer	-204 252	-191 232
	Planerat underhåll	-36 832	0
	Försäkringsskador	-20 312	-33 344
	El	-228 101	-217 409
	Uppvärmning	-377 293	-354 970
	Vatten	-167 654	-155 487
	Sophämtning	-61 739	-42 079
	Fastighetsförsäkring	-66 398	-64 491
	Kabel-TV och bredband	-121 497	-117 669
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 033	-103 220
	Övriga driftkostnader	-20 247	-10 218
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 859 111	-1 726 270
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 298	0
	Administrationskostnader	-56 454	-47 585
	Extern revision	-10 965	-16 250
	Medlemsavgifter	-23 655	-22 825
	Föreningsverksamhet	-12 265	-13 705
	Övriga förvaltningskostnader	-14 090	-10 969
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 727	-111 333
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode till styrelsen	-161 200	-152 400
	Revisionsarvode	-20 150	-19 050
	Arvoden till valberedningen	-8 060	0
	Sociala avgifter	-35 885	-35 321
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-225 295	-206 771

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 283 789	16 232 767
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 388	80 388
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 547 185	1 547 185
	Årets investeringar	488 020	51 022
	Årets försäljningar/utrangeringar	-411 267	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	17 988 115	17 911 362
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 891 038	-5 709 456
	Årets avskrivningar	-414 107	-411 642
	Utrangering	158 656	230 060
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 146 489	-5 891 038
	Utgående redovisat värde	11 841 626	12 020 324
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	25 431 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 300 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	14 089 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	230 000	0
	Summa	43 930 000	39 520 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 867 000	9 867 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 867 000	9 867 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	106 281	417 150
	Årets investeringar avser avloppsstammar	350 250	0
	Omklassificering till byggnad	0	-310 869
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	456 531	106 281
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	14 972	14 972
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	14 972	14 972

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 801 209	999 212
Övriga fordringar	73 630	69 208
Summa Övriga fordringar	1 874 839	1 068 420

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	3 106	15 289
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260 640	259 568
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 746	274 857

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

Placeringar HSB	1 100 000	1 600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 100 000	1 600 000

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>
Swedbank Hypotek AB	2,99%	2028-11-24	6 566 863	0
Swedbank Hypotek AB	4,40%	2027-09-24	3 300 000	0
			9 866 863	0

Långfristig del	9 866 863
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0
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	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	240 754	219 175
	Upplupna räntekostnader	14 845	11 515
	Övriga upplupna kostnader	141 662	125 358
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	397 262	356 048

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

Malmö,

Käth Yvonne Clarén, Ordförande

Lone Johansson, Ledamot

Ulla Maria Hovi, Ledamot

Gunnel Persson, Ledamot

Kajsa Jönsson, Ledamot

William Mårtensson, Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea, Av HSB riksförbund utsedd revisor, BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loke i Malmö, org.nr. 746000-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Loke 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

William Mårtensson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Käth Yvonne Clarén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:43:50



Lone Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:14:24



Ulla Maria Hovi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 14:59:14



Gunnel Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:28:16



Kajsa Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:12:17



William Mårtensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 20:25:52



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 11:54:23



Revisionsberättelse 2025

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

William Mårtensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 20:27:00



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 11:53:59



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.