



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Samarbete i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Samarbete i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-6104 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 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visheten 4	1940-03-11	1940

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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	35
1	förråd	0
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 785
Totalt 45 objekt		1 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 30 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Visheten GA:1	G:A		1 / 2	Sophus

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emma Berg	Ordförande	2023-06-08	
Marthe Eriksen	Ledamot	2025-05-15	
Minna Tatiana Holmkvist	Ledamot	2020-06-25	2025-12-31
Jakob Fyledal	Ledamot	2024-05-15	
Felix Bergman	Ledamot	2024-05-15	2025-05-15
Alice Rydsund Jones	Ledamot	2024-05-15	
Samer El-Haj	Ledamot	2025-06-30	
Widad Colakoff	Ledamot	2022-01-27	2025-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Fyledal, Alice Rydsund Jones och Emma Berg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emma Berg, Marthe Eriksen, Alice Rydsund Jones och Jacob Fyledal.

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

Valberedning har varit: Malin Gustafsson (sammankallande) och Petrus Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 12 personer varav 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-10-22.

1) Noteringar

Verksamhetsåret 2025:

Renoveringar

- * Nya entrédörrar till de fyra trapphusen
- * Ny ytterdörr till källarentrén
- * Nytt porttelefon-system till de fyra trapphusen
- * Nytt tag-system för hela fastigheten
- * Reparation av stolpar vid entréerna
- * Ommålning av de fyra trapphusen

Andra fastighetsärenden

- * Anticimex utfört bekämpning av silverfiskar
- * Fuktskada i två medlemmars badrum. Badrummen har torkats ut och återställts
- * Byte av huvudströmbrytare i källaren
- * Byte av expantionskärl i värmecentralen
- * Byte av leverantör för serviceavtal för värmecentralen påbörjat
- * Möjlig takläcka upptäckt. Utredning av orsak och reparation påbörjat

Styrelsesammanställning

- * Marthe Aune Eriksen valdes in i styrelsen vid stämman 2025-05-15
- * Minna Holmqvist lämnade styrelsen vid årsskiftet 2025/2026
- * HSB-ledamot Widad Colakoff lämnade styrelsen vid Årsstämman 2025-05-15
- * Ny HSB-ledamot Samer El-Haj tillträdde styrelsen 2025-06-30

Förvaltning

Förvaltare Christian Höglund lämnade sin tjänst 2025-10-31

Ny förvaltare, Michaela Hall Mesic tillträdde 2025-11-01

2) Sedan föreningen startade har bla följande större åtgärder genomförts:

2024 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter
2024 Ommålning av sophuset på innergården
2023 Statusbedömning av rör för tappvatten och värme.
2022 Ommålning av staket på innergården
2020 Re-lining av horisontella avloppsstammar. 7 brunnar byttes ut
2020 Elektriska rättstopp installerades på vattenstamma i källaren.
2020 Gemensamt bredbandsavtal för fastighetens alla lägenheter.
2019 Spolning av vertikala avloppsstammar.
2019 Renovering av värmesystemet.
2018 Brandskyddsarbete. Montering av vattensläckare i miljöhuset
2018 Brandskyddsarbete. Fluoriserande skyltar i husets brandgångar.
2016 Nya staket mot Torekovsgatan och Amiralsgatan.
2016 Nya, låsbara portar mot Torekovsgatan och Amiralsgatan.
2016 OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter
2015 Ommålning av trapphus och källare
2014 Re-lining av vertikala avloppsstammar.
2014 Ny belysning (led) i trapphus, vinds- och källargångar.
2014 Ommålning av trapphus och källare
2014 Omfogning av fasaden
2013 Nytt porttelefonsystem installerades
2012 Stensättning av brandgång längst fasaden på innergården.
2012 Fasadbelysning längst med brandgång, innergården.
2012 Nytt dräneringssystem, innergården
2012 Nya termostater i samtliga lägenheter
2012 Ombyggnader i källaren, ett nytt torkrum i källaren byggdes.
2011 Spolning av vatten och avloppsstammar
2010 Elektrisk anläggning. El-ledningar, stigare och el-central utbytt.
2010 Ny el och jordade uttag installerades i alla lägenheter.
2008 Spolning av vatten och avloppsstammar
2008 Omläggning av taket
2006 Balkonger renoverade.

3) Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- * Ev renovering av fastighetens balkongplattor
- * Ev byte av fastighetens fönster
- * Ny belysning i trapphusen
- * Ny belysning mot Torekovsgatan

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	165	69	238	181
Skuldsättning, kr/kvm	2 107	1 755	1 772	2 255	2 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 107	1 755	1 772	2 255	2 277
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	345	334	311	264	257
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	1 003	940	898	896
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 117	1 070	992	942	930
Nettoomsättning, tkr	2 031	1 873	1 755	1 675	1 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	22	103	-31	197	188
Soliditet, %	31	35	34	30	27

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 499	0	0	25 499
Underhållsfond, kr	790 675	0	129 000	919 675
S:a bundet eget kapital, kr	816 174	0	129 000	945 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 046 772	103 473	-129 000	1 021 246
Årets resultat, kr	103 473	-103 473	22 093	22 093
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 150 245	0	-106 907	1 043 339
S:a eget kapital, kr	1 966 419	0	22 093	1 988 513

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 129 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 150 246
Årets resultat, kr	22 093
Reservation till underhållsfond, kr	-129 000
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	1 043 339

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 043 339
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 030 517	1 916 078
Övriga intäkter	Not 3	2 910	30 956
Summa Rörelseintäkter		2 033 427	1 947 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 502 723	-1 328 676
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 421	-155 447
Arvoden	Not 6	-119 695	-100 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 752	-176 918
Summa Rörelsekostnader		-1 931 591	-1 761 883
Rörelseresultat		101 836	185 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 384	1 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 127	-82 809
Summa Finansiella poster		-79 743	-81 677
Resultat efter finansiella poster		22 093	103 473
Resultat före skatt		22 093	103 473
Årets resultat		22 093	103 473

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	5 317 8404 348 405
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 317 8404 348 405
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 3001 300
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 3001 300
Summa Anläggningstillgångar		5 319 1404 349 705

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		7 46313 164
Övriga fordringar	Not 9	1 127 9591 170 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	55 81047 342
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 191 2331 231 176
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		3 2423 641
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 2423 641
Summa Omsättningstillgångar		1 194 4751 234 817
Summa Tillgångar		6 513 6155 584 523

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 499	25 499
Fond för yttre underhåll	Not 11	919 675	790 675
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		945 174	816 174
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 021 246	1 046 772
Årets resultat		22 093	103 473
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 043 339	1 150 246
Summa Eget kapital		1 988 513	1 966 420

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		0	1 787 420
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	1 787 420
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 834 170	1 407 500
Leverantörsskulder		99 848	91 278
Skatteskulder		9 826	1 697
Övriga kortfristiga skulder		0	8 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	581 258	321 398
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 525 102	1 830 683
Summa Skulder		4 525 102	3 618 103
Summa Eget kapital och skulder		6 513 615	5 584 523



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	101 836	185 150
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	180 752	176 918
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	180 752	176 918
Erhållen ränta	1 384	1 132
Erlagd ränta	-78 615	-83 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205 357	279 469
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 638	-17 892
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	260 505	7 118
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	258 867	-10 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 224	268 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 150 187	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 150 187	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	639 250	-30 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	639 250	-30 000
Årets kassaflöde	-46 713	238 694
Likvida medel vid årets början	1 167 151	928 457
Likvida medel vid årets slut	1 120 438	1 167 151

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	3 046 865 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 792 608	1 691 268
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	87 204	65 403
	Årsavgifter lokaler	50 124	47 280
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	168	126
	Hyrer förbrukningsbaserad	0	42
	Hyrer informationsöverföring	0	21 294
	Markhyra	48 084	47 340
	Övriga primära intäkter	52 329	43 325
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 030 517	1 916 078
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 030 517	1 916 078

I årsavgifter ingår el, vatten, värme samt bredband. Övriga primära intäkter avser andrahandsuthyrningar, överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	16 099
	Övriga sekundära intäkter	2 910	14 857
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	2 910	30 956

Övriga sekundära intäkter avser vidarefakturerering till medlem.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-324 219	-345 642
	Snö och halk-bekämpning	-5 725	-36 650
	Reparationer	-107 205	-74 022
	Planerat underhåll	0	-20 224
	Försäkringsskador	-189 434	30 885
	El	-75 292	-77 654
	Uppvärmning	-395 686	-389 949
	Vatten	-156 986	-139 996
	Sophämtning	-22 576	-22 747
	Fastighetsförsäkring	-40 050	-38 898
	Kabel-TV och bredband	-87 616	-87 467
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 799	-69 670
	Brandskydd	-20 135	-56 642
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 502 723	-1 328 676

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-25 171	-48 192
	Extern revision	-13 500	-16 875
	Medlemsavgifter	-18 675	-18 675
	Föreningsverksamhet	-5 264	-3 375
	Övriga förvaltningskostnader	-65 810	-68 331
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-128 421	-155 447

Administrationskostnader avser överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, avgifter för juridiska åtgärder mm.

Not 6	Arvoden	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-80 600	-68 580
	Revisionsarvode	-4 030	-2 819
	Arvode valberedning	-6 448	-5 334
	Sociala avgifter	-28 617	-24 109
	<i>Summa Arvoden</i>	-119 695	-100 842

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 504 030	9 504 030
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 000	40 000
	Årets investeringar	1 150 187	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-267 761	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	10 426 456	9 544 030
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 195 625	-5 018 706
	Årets avskrivningar	-180 752	-176 918
	Omklassificeringar	267 761	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 108 616	-5 195 625
	Utgående redovisat värde	5 317 840	4 348 405
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 200 000	14 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	165 000	191 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	110 000	116 000
	Summa	25 875 000	22 507 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	4 775 000	4 775 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	4 775 000	4 775 000

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat och färdigställt projekt för byte av taggsystem, portdörrar och trapphusmålning.

Not 8	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	800	800
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 300	1 300

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 117 196	1 163 510
Skattekonto	10 763	7 160
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 127 959	1 170 670

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 810	47 342
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	55 810	47 342

Övriga förutbetalda kostnader avser låneförvaltning (3 000kr), bredband (7 294kr), försäkring (40 276kr) och porttelefoni (5 241kr).

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	919 675	790 675
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	919 675	790 675

Avsättning till fond för yttre underhåll +129 000kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll 0kr.

Not 12	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,73%	2026-04-28	1 838 750	0
Stadshypotek	2,52%	2026-11-30	1 995 420	8 000
			3 834 170	8 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 834 170
Kortfristig del	3 834 170

3 834 170kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 15 000kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 759 170kr.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	174 020	153 927
	Upplupna räntekostnader	8 362	5 850
	Övriga upplupna kostnader	398 876	161 621
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	581 258	321 398

Övriga upplupna kostnader avser el, värme, vatten, renhållning, fastighetsförvaltning, upplupna arvoden och sociala avgifter, revisionskostnad mm.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 8 maj 2026.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Emma Berg

Ordförande

Alice Jones

Ledamot

Marthe Eriksen

Ledamot

Jakob Fyledal

Ledamot

Samer El-Haj

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Alex Huynh

Av föreningen vald revisor

Thaha Osman

BoRevision

Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Samarbete i Malmö, org.nr. 746000-6104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Samarbete 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 Samarbete 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

Alex Huynh
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Emma Berg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 09:23:18



Alice Jones

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:45:05



Marthe Eriksen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 22:12:11



Jakob Fyledal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:38:36



Samer El-Haj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 16:03:07



Alex Huynh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 12:28:18



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 14:16:16



Revisionsberättelse 2025

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

Alex Huynh

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 12:29:39



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 14:16:03



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.