







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vapensmeden i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vapensmeden i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5247 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vapensmeden 3	1938-06-01	1938
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
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 728
Totalt 44 objekt		**1 728**

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 20 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christoffer Kling	Ordförande	2019-07-01	
Carl Bertil Jan Roos	Ledamot	2020-06-10	
Henric Christian Lellky	Ledamot	2016-06-20	
Jessica Johansson	Ledamot	2025-06-06	
Rasmus Hejde	Ledamot	2020-06-10	2025-06-06
Jennifer Nilsson	Ledamot	2024-07-08	
Oscar Bäck	Ledamot	2022-06-01	2025-06-06
Dorotea Jonason	Ledamot	2024-07-08	2025-06-06
Nora Ahlström	Ledamot	2025-06-06	
Ola Püschel	Suppleant	2017-05-22	
Teresa Ribeiro Calado	Suppleant	2022-06-01	
Albulena Regjepaj	Suppleant	2025-06-06	
Maja Lenander	Suppleant	2024-07-08	2025-06-06
Axel Holm	Suppleant	2025-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Roos (ledamot) och Nora Ahlström (ledamot).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl Bertil Jan Roos, Christoffer Kling, Ahlström Nora och Nilsson Jennifer.

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

Valberedning har varit: Christoffer Kling (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 2024-10-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Byte av samtliga hissar
2012	Fasaden helrenoverades
2015	Renoverades gården
2016	Renoverades källaren samt tvättstugorna
2017	OVK besiktning samt rensning av kanalerna i fastigheten
2019	Takbyte i sin helhet
2020	Armaturbyte av belysningen i trapphusen samt försköning av gården med trädplantering
2022	Renovering av sockeln p.g.a. sprickbildningarna och puts som släppts
2023	Nya tvättmaskiner och torktumlare samt OVK besiktning och rensning av husets kanaler

2025 utfördes inget underhåll kopplat till underhållsplanen, detta var en planerad handling i syfte att skapa ekonomiskt utrymme. Vid tillsyn 2024 av de delar som var aktuella i underhållsplanen fann styrelsen att det gick att flytta fram dessa investeringar till framtiden.
Att flytta fram planerat underhåll skapar bättre ekonomiska förutsättningar i framtiden eftersom föreningen då vi kan bygga upp en stabil ekonomi och tanken är att föreningen ska amortera av ett av lånen vid nästa lånejustering.

Efter att ha haft några tuffare ekonomiska år bakom oss ser styrelsen ljust på 2026. Ekonomin har stabiliserats och vi har börjat amortera på våra lån igen. Ett gott tecken kring det ekonomiska läget.
En nyckelfaktor till det ljusare ekonomiska läget är att vi har justerat avgiften med en höjning på 5% med start 2026-01-01 och i samråd med föreningens ekonom har vi kommit fram till att justera avgiften år 2027 med 4% och året där efter med 4% detta för att finansiera den stora posten med värmesystemet i underhållsplanen.

Föreningen hade en styrelseledamot som valdes in i styrelsen men valde att inte tillträda sin post. Föreningen har också haft en ledamot som har avgått under årets gång. Båda p.g.a. personliga skäl. Föreningen har en stabil styrelse och numerärt har det ingen påverkan.

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

I underhållsplanen i närtid kommer föreningen behöva byta ut värmesystemet och värmecentralen. Detta för att den har värmesystemet och värmelängden har passerat den förmodade livslängden. I underhållsplanen ligger även att föreningen ska byta ut sina entrépartier.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 10 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	133	167	280	283
Skuldsättning, kr/kvm	5 887	5 927	5 965	6 080	6 254
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 887	5 927	5 965	6 080	6 254
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	320	293	286	246	237
Årsavgifter, kr/kvm	1 088	1 029	987	958	931
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	98	99	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 107	1 067	1 006	968	965
Nettoomsättning, tkr	1 913	1 782	1 708	1 657	1 612
Resultat efter finansiella poster, tkr	-79	-185	-518	-78	0
Soliditet, %	15	15	17	20	20

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 286 134 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 195 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med +5% från januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	32 240	0	0	32 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 394 834	0	1 000	3 395 834
S:a bundet eget kapital, kr	**3 427 074**	**0**	**1 000**	**3 428 074**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 320 956	-185 206	-1 000	-1 507 162
Årets resultat, kr	-185 206	185 206	-78 710	-78 710
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 506 162**	**0**	**-79 710**	**-1 585 872**
S:a eget kapital, kr	**1 920 912**	**0**	**-78 710**	**1 842 202**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 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 föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 506 162
Årets resultat, kr	-78 710
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 585 872**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 585 872**

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	1 913 196	1 839 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 590
Summa Rörelseintäkter		**1 913 196**	**1 843 367**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 097 462	-1 040 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 629	-71 716
Personalkostnader	Not 6	-107 843	-91 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-415 029	-415 029
Summa Rörelsekostnader		**-1 679 964**	**-1 618 550**
Rörelseresultat		**233 233**	**224 817**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 057	12 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 000	-422 533
Summa Finansiella poster		**-311 943**	**-410 023**
Resultat efter finansiella poster		**-78 710**	**-185 206**
Resultat före skatt		**-78 710**	**-185 206**
Årets resultat		**-78 710**	**-185 206**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 001 532	11 416 561
Summa Materiella anläggningstillgångar		**11 001 532**	**11 416 561**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**11 002 032**	**11 417 061**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 308	0
Aktuell skattefordran		0	1 792
Kortfristiga fordringar	Not 9	1 003 170	714 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	70 165	68 999
Summa Kortfristiga fordringar		**1 076 644**	**785 271**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		**300 000**	**300 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 376 644**	**1 085 271**
Summa Tillgångar		**12 378 676**	**12 502 332**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 240	32 240
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 395 834	3 394 834
Summa Bundet eget kapital		**3 428 074**	**3 427 074**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 507 162	-1 320 956
Årets resultat		-78 710	-185 206
Summa Ansamlad förlust		**-1 585 872**	**-1 506 162**
Summa Eget kapital		**1 842 202**	**1 920 912**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 120 000	6 841 443
Summa Långfristiga skulder		**1 120 000**	**6 841 443**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 052 169	3 400 726
Leverantörsskulder		90 366	90 617
Skatteskulder		8 470	6 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	265 469	242 507
Summa Kortfristiga skulder		**9 416 474**	**3 739 976**
Summa Skulder		**10 536 474**	**10 581 419**
Summa Eget kapital och skulder		**12 378 676**	**12 502 332**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	233 233	224 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	415 029	415 029
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**415 029**	**415 029**
Erhållen ränta	10 076	11 674
Erlagd ränta	-320 136	-423 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**338 201**	**228 300**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 257	21 932
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 191	37 399
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**17 933**	**59 331**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**356 134**	**287 631**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-70 000	-64 752
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-70 000**	**-64 752**
Årets kassaflöde	**286 134**	**222 879**
Likvida medel vid årets början	**949 734**	**726 855**
Likvida medel vid årets slut	**1 235 868**	**949 734**

Dokument-ID 09222115557572709791 Signerat CK, JJ, HCL, CBJR, JN, NA, RL, AC

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	2 888 324 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 880 880	1 778 283
Hyror övrigt	3 744	3 744
Övriga intäkter	28 572	57 750
Summa Bruttoomsättning	**1 913 196**	**1 839 777**
Summa Nettoomsättning	**1 913 196**	**1 839 777**

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	0	3 590
Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**3 590**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-231 470	-240 201
Reparationer	-60 050	-49 766
Försäkringsskador	-7 950	0
El	-86 954	-77 942
Uppvärmning	-312 876	-290 603
Vatten	-152 305	-138 202
Sophämtning	-25 963	-26 753
Fastighetsförsäkring	-38 916	-37 795
Kabel-TV och bredband	-105 122	-107 280
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-75 856	-71 720
Summa Driftskostnader	**-1 097 462**	**-1 040 262**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 528
	Administrationskostnader	-23 174	-24 318
	Extern revision	-15 600	-14 550
	Medlemsavgifter	-18 675	-18 675
	Föreningsverksamhet	-1 380	-2 288
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-8 357
	Summa Övriga externa kostnader	**-59 629**	**-71 716**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-80 600	-76 200
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	0	-2 000
	Sociala avgifter	-25 243	-11 344
	Summa Personalkostnader	**-107 843**	**-91 544**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 666 018	18 666 018
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 000	20 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	320 000	320 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**19 006 018**	**19 006 018**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 589 457	-7 174 429
	Årets avskrivningar	-415 029	-415 029
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 004 486**	**-7 589 457**
	Utgående redovisat värde	**11 001 532**	**11 416 561**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	20 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**40 000 000**	**38 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	11 621 000	11 621 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**11 621 000**	**11 621 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9	Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kortfristiga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	935 868	649 734
	Övriga fordringar	67 302	64 746
	Summa Kortfristiga fordringar	**1 003 170**	**714 480**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 881	3 900
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 284	65 099
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**70 165**	**68 999**

Övriga förutbetalda kostnader avser HSB Finans (2 500kr), fastighetsförsäkringar (39 139kr), förutbetald TV och bredband (22 202kr) och förskott service avtal Anticimex (4 443kr).

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	3 395 834	3 394 834
	Summa Fond för yttre underhåll	**3 395 834**	**3 394 834**

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,58%	2026-09-28	2 219 680	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,93%	2026-04-28	1 216 131	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,51%	2027-06-28	1 135 000	15 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,71%	2026-02-28	411 984	25 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,94%	2026-03-28	1 783 742	30 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,58%	2026-09-28	1 460 000	0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	3,51%	2026-06-28	1 945 632	0
			10 172 169	**70 000**

Långfristig del	1 120 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	15 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 037 169
Kortfristig del	9 052 169
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	70 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Finns swap-avtal	Nej

9 052 169 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 70 000 kr.

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	169 701	151 676
Upplupna räntekostnader	3 000	3 136
Övriga upplupna kostnader	92 768	87 695
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**265 469**	**242 507**

Övriga upplupna kostnader avser upplupen el (7 291kr), upplupen värme (41 605kr), upplupna arvode kostnader (10 514kr), upplupna revision kostnader (15 011kr) upplupen vatten (12 938kr), upplupna renhållningsavgifter (433kr), upplupen löp UH (4 976kr).

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 13 mars 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.

Christoffer Kling
Ordförande

Jessica Johansson
Ledamot

Henric Lellky
Ledamot

Jan Roos
Ledamot

Jennifer Nilsson
Ledamot

Nora Ahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Roland Larsen
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vapensmeden i Malmö, org.nr. 746000-5247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Roland Larsen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Christoffer Kling
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:38:47

Jessica Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:46:14

Henric Christian Lellky
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:43:01

Carl Bertil Jan Roos
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:33:46

Jennifer Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 08:34:48

Nora Ahlström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:52:57

Roland Larsen
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 15:07:31

Afrodita Cristea
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:07:09

Revisionsberättelse 2025

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

Roland Larsen
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:23:25

Afrodita Cristea
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:06:42

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.