



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hammarshus i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hammarshus i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5932 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hammarshus 1	1941-11-27	1942
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
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	304
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 002
1	Arrende (hyresrätt)	20
Totalt 105 objekt		6 326

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 76 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Mårtensson	Ordförande	2024-06-12	
Harriette Lindahl	Ledamot	2024-06-12	
John Skallus	Ledamot	2024-06-12	
Johanna Altenstedt	Ledamot	2023-06-27	2025-05-21
Anders Ljunggren	Ledamot	2017-05-24	
Helena Elvén Eriksson	Ledamot	2022-05-24	
Johanna Ekvall	Ledamot	2024-06-12	
Hanna Larsson	Ledamot	2025-05-21	
Hanna Larsson	Suppleant	2024-06-12	2025-05-21
Kadira Isic	Suppleant	2025-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:Anders Ljunggren, Johanna Ekvall, John Skallus och Kadira Isic (Suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ronny Mårtensson och Anders Ljunggren.

Revisorer har varit: Ingemar Johnn och Marianne Hedstigen valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Viveka Olsson (sammankallande) och Birte Dahlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-09-25 och 2025-11-06.

- Nytt passer- och bokningssystem från Axema med infotavlor installerades under sommaren.
- Arborist tog ner några träd och beskär ett stort antal träd för att skapa mer ljusinsläpp till trädgården.
- Ytan vid gaveln mot Tessins väg markbereddes och nyplanterades med låga växter.
- Nya trädgårdsmöbler införskaffades.
- En ny verksamhet, Skinglow Clinic, startade upp i en av lokalerna.
- Containrar för skräp och elartiklar ställdes ut vid 2 tillfällen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sedan fastigehetens uppförandet 1942 har många större åtgärder genomförts. Här följer ett urval.

Årtal	Åtgärd
1980-talet	Tilläggsisolering och tegling av fasaden, byte tappvattenledningar
1990-talet	Byte av elledningar, byte av lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar)
2000-talet	Byte av radiatorer, relining av vertikala avloppsledningar, dränering intill husets framsida, omläggning av tak
2017	Byte av fönster
2019	Relining av bottenstammar
2025	Byte av passer- och bokningssystem, röjning och nyplantering av växter vid den södra gaveln

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

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering alternativt byte av värmeväxlare och pump i pannrum
2027	Helmålning av trapphus, byte av diverse ventiler
2028	Lagning av tegelfogar på fasaden
2029	Renovering av hissar, byte av värmeledningar
2030	Lagning av balkongernas betongplattor, byte av entré partier

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Ovanstående årtal är preliminära och kan komma att ändras.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	170	162	145	157	182
Skuldsättning, kr/kvm	1 553	1 589	1 605	1 706	1 738
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 557	1 589	1 605	1 706	1 738
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	235	232	209	155	152
Årsavgifter, kr/kvm	792	766	733	656	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	834	796	767	680	666
Nettoomsättning, tkr	5 175	4 887	4 675	4 064	4 098
Resultat efter finansiella poster, tkr	509	115	258	368	-29
Soliditet, %	42	40	40	38	37

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. i Årets beräkning av nyckeltal så har föreningens arrende räknats med då föreningen har intäkter från det vilket har påverkat total yta i föreningen. Bostadsrättsytan har inte påverkats.

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. I årsavgiften ingår värme, VoA, sophantering, bredband samt el. El debiteras efter förbrukning (IMD)

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	175 000	0	0	175 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 774 409	0	54 225	1 828 634
S:a bundet eget kapital, kr	1 949 409	0	54 225	2 003 634
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 540 288	114 624	-54 225	5 600 687
Årets resultat, kr	114 624	-114 624	509 159	509 159
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 654 912	0	454 934	6 109 846
S:a eget kapital, kr	7 604 321	0	509 159	8 113 480

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 775 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	5 654 912
Årets resultat, kr	509 159
Reservation till underhållsfond, kr	-144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 775
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 109 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 109 846

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	5 174 588	4 940 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 013	80 546
Summa Rörelseintäkter		5 278 601	5 020 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 585 417	-3 742 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 600	-194 945
Arvoden	Not 6	-236 931	-222 271
Avskrivningar		-476 734	-495 584
Summa Rörelsekostnader		-4 489 682	-4 655 060
Rörelseresultat		788 919	365 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 368	24 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 127	-275 945
Summa Finansiella poster		-279 759	-251 011
Resultat efter finansiella poster		509 159	114 624
Resultat före skatt		509 159	114 624
Årets resultat		509 159	114 624

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 985 779	15 687 215
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	13 962
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 985 779	15 701 177
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 986 279	15 701 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9	7 145
Aktuell skattefordran		5 480	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 742 346	2 112 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	497 687	514 885
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 245 522	2 634 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 004 052	627 873
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 004 052	627 873
Summa Omsättningstillgångar		3 249 573	3 262 552
Summa Tillgångar		19 235 852	18 964 230

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	175 000	175 000
Fond för yttre underhåll	1 828 634	1 774 409
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 003 634	1 949 409
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 600 687	5 540 288
Årets resultat	509 159	114 624
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 109 846	5 654 912
Summa Eget kapital	8 113 480	7 604 321

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 105 099 030	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	5 099 030	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 722 248	10 017 234
Leverantörsskulder	419 241	490 799
Skatteskulder	19 322	18 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 1163 234	64 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12799 297	768 977
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	6 023 342	11 359 909
Summa Skulder	11 122 372	11 359 909
Summa Eget kapital och skulder	19 235 852	18 964 230



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	788 919	365 635
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	476 734	495 584
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	476 734	495 584
Erhållen ränta	28 627	17 042
Erlagd ränta	-317 814	-278 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	976 466	599 762
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 964	-45 300
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-21 894	166 883
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-26 858	121 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	949 608	721 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-761 336	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-761 336	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-195 956	-101 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-195 956	-101 000
Årets kassaflöde	-7 684	620 345
Likvida medel vid årets början	2 695 890	2 075 545
Likvida medel vid årets slut	2 688 206	2 695 890



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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 317 936	4 035 492
	Årsavgifter IMD el	236 889	314 247
	Årsavgifter bredband	99 384	100 122
	Årsavgifter lokaler	314 892	294 288
	Årsavgifter lokaler IMD el	21 023	12 019
	Årsavgifter lokaler bredband	2 952	2 214
	IMD el arrende	79 410	75 452
	Markhyra	56 184	54 480
	Övriga intäkter	45 918	52 715
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 174 588	4 941 029
	Hyresbortfall	0	-879
	<i>Summa</i>	0	-879
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 174 588	4 940 150

I årsavgiften ingår värme, VoA, sophantering, bredband samt el, el (IMD) debiteras efter förbrukning. I övriga intäkter ingår intäkter för andrahandsuthyrning 15 tkr, pantförskrivningsavgifter 8 tkr, överlåtelseavgifter 13 tkr och återbäring från försäkringsbolag 8 tkr.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	107 444	32 656
	Övriga intäkter	-3 432	47 890
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	104 013	80 546

Att övriga intäkter är minus beror på att en fakturering till en medlem 2024 blivit krediterad 2025.



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-974 542	-1 018 731
	Snö och halk-bekämpning	-32 750	-33 325
	Reparationer	-290 739	-197 671
	Planerat underhåll	-89 775	-326 222
	Försäkringsskador	-107 467	-117 241
	El	-452 754	-483 251
	Uppvärmning	-668 277	-633 895
	Vatten	-367 020	-343 926
	Sophämtning	-125 884	-141 420
	Fastighetsförsäkring	-105 475	-102 422
	Kabel-TV och bredband	-145 130	-139 867
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-198 505	-189 070
	Övriga driftkostnader	-27 099	-15 219
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 585 417	-3 742 260
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 499	-6 595
	Administrationskostnader	-60 733	-90 175
	Extern revision	-17 000	-19 500
	Medlemsavgifter	-43 575	-43 575
	Föreningsverksamhet	-8 069	-9 444
	Övriga förvaltningskostnader	-23 724	-25 656
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-190 600	-194 945
Not 6	Arvoden	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-163 934	-154 866
	Revisionsarvode	-14 000	-14 000
	Övriga arvoden	-10 000	-10 000
	Sociala avgifter	-48 997	-43 405
	<i>Summa Arvoden</i>	-236 931	-222 271

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 716 810	26 716 810
	Ingående anskaffningsvärde mark	172 800	172 800
	Årets investeringar (porttelefonsystem)	761 336	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 650 946	26 889 610
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 202 395	-10 720 774
	Årets avskrivningar	-462 772	-481 621
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 665 167	-11 202 395
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 985 779	15 687 215
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 882 000	1 895 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	518 000	549 000
	<i>Summa</i>	141 400 000	134 444 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 504 600	12 504 600
	Varav i eget förvar	-1 190 000	-1 190 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 314 600	11 314 600
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	106 049	105 475
	Uppl intäkter IMD el	110 917	105 224
	Upplupna ränteintäkter	2 667	12 927
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 054	291 259
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	497 687	514 885

Not 10	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	2,84%	2028-04-11	5 204 166	105 136
Stadshypotek AB	2,77%	2026-12-30	4 617 112	118 388
			9 821 278	223 524

Långfristig del	5 099 030
Nästa års amortering av långfristig skuld	105 136
Lån som ska konverteras inom ett år	4 617 112
Kortfristig del	4 722 248
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	223 524
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	894 096
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år 8 703 658 kr.

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 726	10 443
Källskatt	54 509	54 412
Övriga kortfristiga skulder	0	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	63 234	64 855

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	475 815	440 924
Upplupna räntekostnader	13 883	33 570
Övriga upplupna kostnader	309 599	294 483
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	799 297	768 977

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-03-26.

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

Malmö

Ronny Mårtensson
Ordförande

Hanna Larsson

Johanna Ekvall

John Skallus

Hariette Lindahl

Helena Elvén Eriksson

Anders Ljunggren

Vår revisionsberäelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ingemar Johnn
av föreningen vald revisor

Marianne Hedstigen
av föreningen vald revisor

Thaha Osman
Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hammarshus i Malmö, org.nr. 746000-5932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hammarshus 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Ingemar Johnn
Av föreningen vald revisor

Marianne Hedstigen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ronny Mårtensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:12:49



Harriette Lindahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 13:17:23



Hanna Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:13:37



John Skallus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 13:09:26



Anders Ljunggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:02:00



Johanna Ekvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:01:47



Helena Elvén Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:43:45



Ingemar Johnn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:49:52



Marianne Hedstigen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:14:04



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:25:49



Revisionsberättelse 2025

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

Ingemar Johnn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:47:33



Marianne Hedstigen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:11:29



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:25:26



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.