



ÅRSREDOVISNING

1/1 2025 – 31/12 2025

HSB BRF

BLEKINGSBORG

I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



BylhoWDAbg-Syx2jZwCbe

Kallelse och dagordning

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Blekingsborg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 25 maj 2026 klockan 18.40.

Lokal: Restaurang NollFyraNoll (040) på Mobilia i Malmö

DAGORDNING

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

VÄLKOMNA

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blekingsborg i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blekingsborg 6 samt Hyllie 165:46, Malmö kommun på gatuadresserna Per Albin Hanssons väg 54, 56 samt Blekingsborgsgatan 7,9,11,13 i Malmö med en tomta	1954	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Towers Watson

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 278 bostadsrätter om totalt 16 192 kvm 1 lokal och 5 bostadsrättslokaler om totalt 473 kvm.

Byggnadernas totalyta är 18 157 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dan Eriksson	Ordförande (invalid i styrelsen 2010)
Aza Altonchi	Styrelseledamot (invalid i styrelsen 2018)
Olle Hammarstrand	Vice ordförande (invalid i styrelsen 2006)
Eva Carmlid	Sekreterare (invalid i styrelsen 2007)
Johannes Robin Grufstedt	Styrelseledamot (invalid i styrelsen 2020)
Rikard Andersson	HSB ledamot (utsedd av HSB 2016)
Thomas Inga	Suppleant (invalid i styrelsen 2021)
Dusan Savic	Suppleant (invalid i styrelsen 2021)

Valberedning

Jan Selberg
Peter Börjesson
Tomas Pich

Firmateckning

Firman tecknas av Dan Eriksson, Olle Hammarstrand, Eva Karmlid Göransson samt Johannes Grufstedt, två i förening.

Revisorer

David Dianezevic Revisor Internrevisor
Valon Gashi Revisor BoRevision utsedd av HSB riksförbund

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-28. Beslut om väsentliga förändringar av föreningens hus, ombyggnad av lokaler..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2003-2006** ● Takrenovering, treglasfönster, tillbyggnad och inglasning av balkonger, nya badrum, nya stamrör till varm- och kallvattenssystemen, nya elstammar med trefasssystem, jordfelsbrytare och säkerhetsdörrar med sjutillhållarlås till bostadsrätterna.
- 2010** ● Tvättstugorna renoverades till högsta kvalitet, belägna i markplan med fönster. Alla tvättstugor är försedda med elektronisk bokning.
- 2014-2016** ● Installation av ny värmepumpsanläggning och solpaneler samt stor renovering av befintliga utrymmen i värmecentraler. För att minska värmekostnader och vara miljömedvetna. Relining av avloppsrören i samtliga fastigheter utfördes etappvis. Alla hus har förlängd livstid.
- 2016** ● Staket och grindar uppfördes runt Blekingsborgs område.
- 2017** ● Iordningställande av en övernattningslägenhet, för medlemmar att utnyttja. All ytterbelysning har bytts ut till LED-belysning och har uppdaterats med fler stolpar. Uppdateras löpande för både ljusstarkare och mer energisnålt.
- 2018** ● Miljöhus har uppförts för gemensam avfallshantering. Samtliga sopnedkast stängdes samt en extra miljöstation utmed Blekingsborgsgatan byggdes. Byte av garageport. Putsning av sockel i låghuslängan.
- 2019-2020** ● Samtliga möbler i fritidslokalen har uppdaterats. Målning källargolv samt ommålning av de gula fristående småhusen på området. Hissdörrarna i höghusen har målats. Byte av armatur i garage. Uppsättning av staket runt trädgårdsområdet på garagetaket. Nya fjärravlästa elmätare installeras. Översyn och uppdatering av trädgården. Boulebana byggd i trädgården.

- 2020** ● Underhåll på terrass utanför lägenhet 179, på grund av befarade läckor och som ingår i föreningens underhållsansvar. Nytt golv samt nytt räcke runt terrassen. Uppdatering av befintliga lekplatsredskap samt inköp av ny i trä. Renovering av entréer (insida och utsida) i höghus Etapp 1. Asfaltering av parkeringsområde, samt området vid inkörsel till garaget. Målning av samtliga entréer i låghusen mot Blekingsborgsgatan.
- 2021** ● Uppdatering av samtliga trädgårdsdelar med hortensior etc framför låghusens entréer mot Blekingsborgsgatan. Uppförd pergola över grillplatsen vid nedre lekplatsen.
- 2021-2022** ● Lokal 184, ägd av föreningen, renoverades av fritidskommittén att användas som "fritidsgård" för boende. Öppnades 2022.
- 2022** ● Området för odlingslådor i trädgården färdigställdes, under ledning av Fritidskommittén. På grund av översvämning genomfördes grävning mot garaget intill Hus 13 på Blekingsborgsgatan. Flytt av befintlig miljöstation innebar att en helt ny miljöstation med pergola uppfördes, med ny plantering intill.
- 2023** ● All belysning är nu utbytt till LED-belysning, både ute och inne.
Under året har föreningen ännu en gång utökat antal laddplatser i garaget. Det finns nu totalt 8 st platser (4 st laddstolpar med dubbla uttag). Systemet är fortfarande förberett för möjlighet att koppla på fler laddstolpar.
- 2024** ● Projekt renovering av butiksgavlar på höghusen Etapp 2 påbörjades redan 2021 med ansökan om bygglov. Projektet drog ut på tiden, då våra hus är kulturmärkta, vilket innebar att både Stadsbyggnadskontoret och Muséet involverades avseende utseende och val av fönsterpartier och kakel. Stadsbyggnadskontoret beslutade om bygglov 230317 och projektet pågick fram till Stadsbyggnadsnämnden godkände och gav slutbesked för projektet 240710. Allt uppfyllt enligt startbesked och kontrollplan.
- 2025** ● Översyn och uppdatering av trädgården har genomförts med ombyggnation av tak och sittgrupper vid grillplats samt byggt upp nya grillar.
- 2025-2026** ● En större översyn och byte av utomhusbelysning genomförs efterhand.

Planerade underhåll

- 2025-2027** ● Föreningen har påbörjat projektet "Lokalrockad" som innebär att vi ändrar nyttjandet av totalt 4 lokaler i föreningen. Projektet har startats tillsammans med konsult och arkitekt och skisser är framtagna och beslutade av medlemmar på extra stämmor 250428 samt 260324. Nästa steg i projektet är att ansöka om bygglov på Stadsbyggnadskontoret.
- 2026** ● Garagerenovering inventeras/besiktigas allt eftersom inför start av projektet. Ett projekt som beräknas ske etappvis under några år.
- 2027** ● Renovering av entréer i låghusen Etapp 3, beräknas starta under 2027-2028
- 2028** ● Byte värmeledningar och radiatorer är framflyttat. Detsamma gäller slipning av trappor.

Avtal med leverantörer

Avtal leverans av bredband löpande	OWNIT
Avtal leverans av KabelTV löpande	Tele 2
Ekonomisk förvaltning löpande	Nabo Malmö
Elavtal löpande	Mölnåls Energi AB
Fastighetsförvaltning, Vicevärd, Fastighetsskötsel löpande	Sydsverige Entreprenad AB
Journal, löpande som utförs av Securitas.	HSB
Kontorist på fastighetskontoret fr o m 25-08-01	High-End Administration AB
Kontorist på fastighetskontoret t o m 25-09-01	K & Co
Leasingavtal avseende nya tvättmaskiner etc inkl fullserviceprogram på tio år.	Bengtssons Tvättmaskinsservice AB
Serviceavtal avslutas 251231. Ersätts 260101 av Hisselektra.	Kone
Serviceavtal värmeanläggning löpande	GKs, Gunnar Karlén Sverige AB
Städavtal löpande	Bertilsons Städ och Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till två år med nuvarande stadgar. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dan Eriksson, Olle Hammarstrand, Aza Altonchi samt suppleanterna Thomas Inga och Dusan Savic. Inga väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning under året.

Föreningens fritidskommitté består av Aza Altonchi, Jan Selberg samt Jasmine Eriksson (Bo Linné och Istvan Kutas t o m mars 2025).

Fritidskommittén har varit mycket aktiv under året med olika aktiviteter som ska passa för alla boende. Aktiviteter som Våffeldagen, Barnens Påsk, Vinprovning, Barnens dag på Nationaldagen, Kanelbullens dag, Halloween, Julbord på Eric's Restaurang samt Luciafika.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningens kontorist på fastighetskontoret sedan många år tillbaka, Kicki Göransson med företaget K & Co avslutade sitt avtal 250901. Ersättare blev då konsult Jasmine Eriksson, boende i föreningen, med företaget High-End Administration AB som startade 250801.

25-06-12 så beslutade styrelsen att låsa (terminssäkra) även de kvarvarande 50% som är rörligt till ett fast avtal. Detta då elpriset beräknas bli dyrare framöver. Områdesjusteringen på 100% är då prissäkrad, totalt för 1 800 000 kWh fram till 26-12-31.

Föreningen har länge haft avtal med Kone avseende underhåll och service av hissarna och när avtalet löpte ut 25-12-31 så beslutade styrelsen att gå ut med anbudsförfarande till Kone och andra aktörer. Efter granskning av inkomna anbud så beslutade styrelsen att välja Hisselektra som föreningens nya hissleverantör fr o m 2026-01-01.

Övriga uppgifter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025 på Restaurang Erics på Eleda Stadion i Malmö. 42 st röstberättigade närvarade varav 3 st via ombud med fullmakt. Totalt 56 personer närvarade.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige har varit Dan Eriksson, Eva Carmlid-Göransson, Aza Altonchi (ersättare) samt Johannes Grufstedt (ersättare).

SLUTORD 2025

Tänk vad tiden går, i somras var det 20 år sedan den stora ombyggnaden slutfördes, ett av de största renoveringsprojekten i Malmö på många år. Då fick föreningens hus nya tak, utbyggda inglasade balkonger, nya fönster och säkerhetsdörrar, nya el- och vatteninstallationer mm. Om detta projekt skulle genomförts idag, hade prislappen på detta troligen landat runt 200 MSEK. Vi får tacka tidigare styrelser för framsyntheten att göra alla dessa åtgärder, vilket ger oss det fina boende vi har idag.

Vi fick under året se vår trogna kontorist Kicki lämna sitt uppdrag och gå vidare till en välförtjänt pension. Samtidigt välkomnar vi Jasmine som är hennes ersättare i arbetet med den dagliga administrationen i föreningen. Ett arbete hon gör tillsammans med vår ekonomiske förvaltare NABOs personal och med SEABs personal på fastighetssidan.

Vi har efter en del diskussioner, speciellt kring kostnaderna, bytt leverantör för driften av hissarna. Vi hälsar därmed Hisselektra välkomna, ett lokalt mindre Malmöbolag med lång erfarenhet kring drift och underhåll av hiss.

Föreningens stora projekt med lokalrockader rullar vidare, och när detta slutord skrivs i början av april 2026, är vi redo att lämna in den bygglovsansökan som behövs för projektet. Dessa ansökningar är svårbedömda ur en tidsaspekt, men vi hoppas på det bästa. När vi väl har detta projekt på plats, kommer vi att påbörja förberedelserna för en upprustning av garaget.

Vi har tyvärr ett världsläge som påverkar oss på många sätt. Det råder osäkerhet kring räntors utveckling och kostnader för inköpta varor och tjänster är svårbedömda. Det finns krigshärdar på ett antal platser på vår jord, om än inte i vårt närområde. Det är styrelsens uppgift att manövrera oss fram i detta landskap med klokskap och försiktighet.

Det viktigaste är att vi alla bidrar till att hålla kostnaderna nere, både som boende och som förening. Sophantering, vattenförbrukning och reparationer är saker som vi alla kan påverka och hjälpa till med att hålla så låga som möjligt.

Dan Eriksson

Ordförande

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 359 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 355 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 33 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 958 675	17 428 774	16 717 841	15 785 152
Resultat efter fin. poster	-519 743	-329 517	159 221	-2 323 049
Soliditet (%)	20	20	20	20
Yttre fond	20 537 285	19 441 551	18 763 880	19 302 854
Taxeringsvärde	195 796 000	181 174 000	181 174 000	181 174 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 059	1 026	957	900
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	96,8	88,9	93,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 118	4 204	4 290	4 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 732	3 814	4 235	4 320
Sparande / kvm totalyta, kr	168	159	155	174
Elkostnad / kvm totalyta, kr	109	105	127	101
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	113	95	85	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	58	56	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	258	268	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,54	2,08	1,48
Räntekänslighet (%)	3,89	4,10	4,48	4,86

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 734 631 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för 2025 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	665 785	-	-	665 785
Fond, yttre underhåll	19 441 551	-	1 095 734	20 537 285
Balanserat resultat	-1 296 771	-329 517	-1 095 734	-2 722 022
Årets resultat	-329 517	329 517	-519 743	-519 743
Eget kapital	18 481 048	0	-519 743	17 961 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 722 022
Årets resultat	-519 743
Totalt	-3 241 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-698 967
Balanseras i ny räkning	-2 542 798
	-3 241 765

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 958 675	17 428 774
Övriga rörelseintäkter	3	35 474	46 766
Summa rörelseintäkter		17 994 149	17 475 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 046 524	-11 404 344
Övriga externa kostnader	9	-1 419 008	-1 137 267
Personalkostnader	10	-459 207	-430 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 870 313	-3 163 076
Summa rörelsekostnader		-16 795 052	-16 135 215
RÖRELSERESULTAT		1 199 098	1 340 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 200	105 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 787 040	-1 775 538
Summa finansiella poster		-1 718 841	-1 669 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-519 743	-329 517
ÅRETS RESULTAT		-519 743	-329 517

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	79 549 658	82 363 331
Maskiner och inventarier	13	226 560	283 200
Pågående projekt	14	376 724	307 470
Summa materiella anläggningstillgångar		80 152 942	82 954 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 153 642	82 954 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		220 002	197 586
Övriga fordringar	16	3 447 182	2 561 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	489 159	581 860
Summa kortfristiga fordringar		4 156 343	3 341 029
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	380 000	380 000
Summa kortfristiga placeringar		380 000	380 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 909 710	4 109 710
Summa kassa och bank		4 909 710	4 109 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 446 053	7 830 739
SUMMA TILLGÅNGAR		89 599 695	90 785 440

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		665 785	665 785
Fond för yttre underhåll		20 537 285	19 441 551
Summa bundet eget kapital		21 203 070	20 107 336
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 722 022	-1 296 771
Årets resultat		-519 743	-329 517
Summa ansamlad förlust		-3 241 765	-1 626 288
SUMMA EGET KAPITAL		17 961 304	18 481 048
Avsättningar			
Avsättningar		-0	-0
Summa avsättningar		-0	-0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	39 717 452	50 221 602
Summa långfristiga skulder		39 717 452	50 221 602
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	28 035 830	18 941 680
Leverantörsskulder		1 196 135	852 963
Skatteskulder		65 566	44 079
Övriga kortfristiga skulder		35 147	22 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 588 260	2 221 298
Summa kortfristiga skulder		31 920 938	22 082 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 599 695	90 785 440

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 199 098	1 340 325
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 870 313	3 163 076
	4 069 411	4 503 401
Erhållen ränta	68 200	105 696
Erlagd ränta	-1 773 741	-1 746 445
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 363 869	2 862 652
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-222 151	552 204
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	730 699	220 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 872 417	3 635 096
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 254	-2 294 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 254	-2 294 378
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 410 000	-1 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 410 000	-1 410 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 393 163	-69 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 640 645	6 709 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 033 807	6 640 645

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blekingsborg i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,63 - 1,20 %
El	3,44 - 5,00 %
Fönster	2,20 %
Ventilation	4,88 %
Byggnad	1,88 - 10,00 %
Restpost	2,20 %
Stamledningar VA	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	16 320 908	15 925 502
Årsavgifter, lokaler	363 412	341 495
Hysesintäkter, bostäder	51 408	51 408
Hysesintäkter, lokaler	113 866	226 949
Hysesintäkter, p-platser	386 282	392 950
Intäktsreduktion	-64 020	-62 772
El	736 573	523 468
Övriga intäkter	50 246	29 774
Summa	17 958 675	17 428 774

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-8	-6
Övriga intäkter	24 344	35 381
Övriga rörelseintäkter	11 138	11 391
Summa	35 474	46 766

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 913 856	1 916 174
Fastskötsel/städ tjänster	414 621	436 900
Besiktning och service	540 571	340 474
Städning	5 250	14 255
Trädgårdsarbete	0	2 709
Övrigt	181 786	48 746
Snöskottning	66 545	74 831
Summa	3 122 629	2 834 089

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	35 005
Bostäder	34 593	37 128
Bostäder VVS	54 957	39 286
Lokaler	0	82 981
Tvättstuga	89 686	232 340
Trapphus/port/entr	49 092	1 832
Källarutrymmen	17 843	0
Soprum/miljöanläggning	18 269	9 216
Dörrar och lås/porttele	256 844	277 182
Övernattn./gästlägenhet	0	2 450
Övriga gemensamma utrymmen	9 343	51 709
VA	64 313	266 164
Värme	90 209	114 057
Ventilation	90 641	29 090
El	230 751	476 057
Hissar	127 171	290 877
Tak	13 477	14 444
Fasader	0	140 457
Fönster	0	6 155
Balkonger	22 776	79 924
Staket/grind/terrass	34 344	3 776
Gård/markytor	106 210	127 768
Garage och p-platser	14 209	42 461
Försäkringsärende/vattenskada	361 212	9 705
Summa	1 685 941	2 370 064

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	44 324	0
Tvättstuga	0	41 939
Dörrar och lås/porttele	0	23 125
Övriga gemensamma utrymmen	252 267	0
VA	0	12 202
El	384 876	0
Gård/markytor	17 500	0
Summa	698 967	77 266

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 970 403	1 907 979
Uppvärmning	2 048 880	1 714 355
Vatten	1 115 635	1 060 248
Sophämtning	225 773	253 537
Summa	5 360 691	4 936 119

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	259 536	249 244
Övrigt	43 940	133 321
Kabel-TV	87 425	86 435
Bredband	217 607	231 296
Bredband/Kabeltv	50 832	0
Fastighetsskatt	518 956	486 510
Summa	1 178 296	1 186 806

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	628 876	607 234
Förbrukningsmaterial	117 348	104 722
Programvaror	28 761	23 211
Inköp tvättmedel & dylikt tvättstuga	140 862	79 497
Juridiska kostnader	73 740	11 250
Revisionsarvoden	29 875	30 375
Ekonomisk förvaltning	289 812	276 468
Konsultkostnader	109 735	4 511
Summa	1 419 008	1 137 267

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	369 630	349 879
Sociala avgifter	88 786	80 648
Övriga personalkostnader	791	0
Summa	459 207	430 527

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 786 687	1 775 447
Övriga räntekostnader	353	91
Summa	1 787 040	1 775 538

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 314 724	152 190 007
Årets inköp	0	2 124 717
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 314 724	154 314 724
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-71 951 393	-68 788 317
Årets avskrivning	-2 813 673	-3 163 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 765 066	-71 951 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 549 658	82 363 331
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>571 700</i>	<i>571 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	155 015 000	136 393 000
Taxeringsvärde mark	40 781 000	44 781 000
Summa	195 796 000	181 174 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	600 357	317 157
Årets inköp	0	283 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	600 357	600 357
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-317 157	-317 157
Årets avskrivning	-56 640	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-373 797	-317 157
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	226 560	283 200

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	307 470	421 009
Årets investeringar	69 254	2 379 338
Omfört till Byggnad	0	-2 492 877
Summa pågående arbeten	376 724	307 470

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	700	700
Summa	700	700

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 925	30 648
Övriga fordringar	292 159	0
Nabo Klientmedelskonto	3 123 340	2 526 284
Borgo	758	4 651
Summa	3 447 182	2 561 583

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 344	185 799
Försäkringspremier	259 979	259 536
Kabel-TV	22 022	21 783
Bredband	0	38 920
Förvaltning	78 814	75 822
Summa	489 159	581 860

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Egna BR, kortfristigt bruk	380 000	380 000
Summa	380 000	380 000

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-01-19	3,37 %	11 081 250	11 306 250
SBAB	2029-11-19	3,45 %	7 784 200	8 069 200
SBAB	2026-02-14	2,72 %	9 083 730	9 353 730
SBAB	2026-12-11	2,46 %	8 447 950	8 647 950
SBAB	2030-11-14	1,26 %	4 931 102	5 161 102
SBAB	2027-08-16	1,00 %	6 647 950	6 847 950
SBAB	2029-09-10	3,86 %	10 212 950	10 212 950
SBAB	2026-08-10	1,24 %	9 564 150	9 564 150
Summa			67 753 282	69 163 282
Varav kortfristig del			28 035 830	18 941 680

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 703 282 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 461	34 902
El	238 883	208 512
Uppvärmning	234 322	250 120
Utgiftsräntor	170 818	157 519
Vatten	94 549	88 810
Förutbetalda avgifter/hyror	1 512 636	1 481 435
Övriga uppl kostn	296 591	0
Beräknat revisionsarvode	29 000	0
Summa	2 588 260	2 221 298

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	82 799 000	82 799 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samråd med Nabo beslutade styrelsen att höja avgiften med 1 procent fr o m 26-01-01. Föreningens ekonomi är generellt god så ser styrelsen och Nabo ingen anledning att höja mer än nödvändigt. Föreningens garage- och parkeringsplatser har under många år (senast 2017) legat på en mycket förmånlig nivå. Styrelsen beslutade därför att uppdatera dessa med start 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Aza Altonchi
Styrelseledamot (invald i styrelsen 2018)

Dan Eriksson
Ordförande (invald i styrelsen 2010)

Eva Carmlid
Sekreterare (invald i styrelsen 2007)

Johannes Robin Grufstedt
Styrelseledamot (invald i styrelsen 2020)

Rikard Andersson
HSB ledamot (utsedd av HSB 2016)

Thomas Inga
Suppleant (invald i styrelsen 2021) skriver under istället för
ledamot Olle Hammarstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Internrevisor
David Dianezevic
Revisor

BoRevision utsedd av HSB riksförbund
Valon Gashi
Revisor

Motion till årsstämma 2026 för Brf Blekingsborg
– om möjlighet att bygga takterrass

Förslag till beslut om takterrass

Att stämman beslutar att ge möjlighet till innehavarna av lägenhet 129 på Per Albin Hanssons väg 56B och att, mot en löpande avgift som motsvarar underhållskostnaden, få bruka ytan utanför lägenheten som takterrass under förutsättning att innehavarna säkerställer terrassens säkerhetskrav. Innehavarna inhämtar och bekostar erforderliga tillstånd, innehavarna bekostar och svarar för projektering, bygglovsansökan, ritningar och erforderliga myndighetskontakter. Bygglovsritningar ska godkännas av styrelsen å föreningens vägnar innan bygglovet söks, av bostadsrättsföreningen, för att tillfredsställa föreningens säkerhetskrav.

Det är viktigt att takterrassen blir ekonomiskt positiv för föreningens medlemmar då omkostnader och underhåll primärt landar hos bostadsrättshavaren, men föreningen och området åtnjuter en positiv inverkan i attraktionskraft, standardhöjning och genomsnittligt försäljningspris.

Förslag på förändringar är underställda krav på bygglov eller liknande tillstånd som prövas av Stadsbyggnadskontoret.

Malmö den 26 februari
Johannes Grufstedt
Igh 129

Motion nr 1 2025

Styrelsens svar till motion från lgh 129 om beslut om takterrass

På årsstämman 240528 tog föreningen beslut på en första motion från lg 129 samt 286, där motionärerna önskade påbörja planeringen av byggande av takterrass i anslutning till respektive lägenhet. Både styrelse och stämma beslutade då enhälligt att godkänna motionen.

Motionären i lg 129 har påbörjat projektet och planeringen är nu framme vid att ansöka om bygglov för densamma. Styrelsen erhåller löpande information om projektet från motionären, och en byggkonsult är aktiv i projektet.

Styrelsen ser inga hinder för motionären att ta steget vidare med att ansöka om bygglov och därmed också få startbesked. Styrelsen står fortfarande bakom motionären i det fall man har ett bärande projekt med godkänt bygglov, vilket inte förorsakar föreningen merkostnader för uppförande och underhåll.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag och ge motionären möjlighet att ansöka om bygglov.

För kommande verksamhetsår 2026

föreslår valberedningen i HSB:s brf Blekingsborg

1 i fråga om antal och sammansättning av förtroendevalda i

1.1 styrelsen

att sammansättningen är totalt fem ordinarie ledamöter och två suppleanter.

1.2 revisorsgruppen

att revisorn består av en ordinarie ledamot.

2 i fråga om arvoden för styrelseledamöter, suppleanter, revisorer, ledamöter av fritidskommittén samt andra funktionärer i föreningen

2.1

baseras på inkomstbasbeloppet (ib) för 2026 (83 400:- kronor/år)
Arvodet oförändrat 2026

2.1.1

3,0 ib/år (250 200:- kronor/år) att *fritt* fördelas mellan *styrelsens*
5 ordinarie ledamöter

2.1.2

0,4 ib/år (33 360:- kronor/år) att *gå till revisor*

2.1.3

0,8 ib/år (66 720:- kronor/år) att *fritt* fördelas mellan *fritidskommitténs*
ledamöter;

2.1.4

0,3 ib/år (25 020:- kronor/år) delas i *valberedningen*

2.1.5

Fast belopp på 700:- per närvarat möte till styrelsesuppleanter.

2.1.6 Fritidskommittén

Ansvarstillägg på 200:- då fritidslokalen är öppen och bemannad som utbetalas vart kvartal för de personer som har varit på plats enligt schema. Detta tillägg ska även utbetalas vid större schemalagda aktiviteter på gården, per person i fritidskommittén för de som har varit på plats. Ersättningen utbetalas vart kvartal. Övriga aktiviteter går in under övriga arvoden under punkt 2.1.3.

3 i fråga om principer för andra ekonomiska ersättningar till förtroendevalda vid exempelvis förlorad arbetsförtjänst, timersättning, kostnader för bruk av privat bil, som uppkommit i samband med föreningsuppdraget, att

3.1

av styrelsen bemyndigat extra arbete upp till 5:e timmen per månad utgår inga extra arvoden, såvida inte intyg för förlorad arbetsförtjänst, arvodestidrapport som förs av den enskilde och lämnas in till styrelsen samt kostnader för bruk av privat bil i samband med föreningsuppdraget intygas;

3.2

ersättning för förlorad arbetsförtjänst erhålls efter intyg från arbetsgivare eller i enlighet med Skatteverkets för innevarande års aktuella rekommenderade verifikation för näringsidkare;

3.3

timersättning utbetalas för varje timme från och med sjätte timmen med 0,4% av inkomstbasbeloppet 334 kr (2026 års) per påbörjad timme. Tidrapporten ska innehålla uppgift om utfört arbete, datum, tid, plats och antal timmar. Rapporten lämnas signerad till styrelsen snarast möjligt.

Styrelsen beslutar på styrelsemöte beviljad timersättning med två attestberättigade i förening. Efter attest skickas rapporten till Nabo för registrering och utbetalning.

3.4

milersättning utgår i enlighet med Skatteverkets för året aktuella regler för skattefri nivå;

3.5

styrelseordförande förfogar över föreningstelefon (mobiltelefon);

4 i fråga om begränsningar om arvoden eller då ersättningar inte utgår från HSB:s brf Blekingsborg,

4.1

att arvode inte utgår för, ovan given förenings, förtroendevald när denne erhåller ersättning för samma uppdrag vid samma tidpunkt från HSB Malmö Ek:s alternativt annan HSB-föreningsuppdrag samt ersättning för samma uppdrag;

4.2

att arvode inte utgår för ovan given förenings förtroendevald eller annan under intervju av ovan givna förenings valberedning;

4.3

att ersättning inte utgår till förtroendevald, i ovan given förening, för förlorade semesterdagar.

5 i fråga om styrelsens sammansättning

5.1

Dan Eriksson omval ledamot 2 år samt omval som ordförande 1 år

5.2

Aza Altonchi, omval ledamot 2 år

5.3

Som ersättare för avgående ledamoten Olle Hammarstrand föreslår valberedningen Dusan Savic, nyval ledamot 2 år (presentation)

5.4

Thomas Inga, omval suppleant 1 år

5.5

Valberedningen föreslår nyval som suppleant 1 år

Alexander Radivojevic, P A Hanssons väg 56A (presentation)

alternativt

Matilda Råbrant, P A Hanssons väg 56B (presentation)

6 i fråga om revisor

6.1

David Dianezevic, omval revisor 1 år

7 i fråga om rösträknare och justerare vid HSB:s brf Blekingsborgs årsstämma 2026

7.1

Gun-Britt Olsson och Christian Gräntz

Förslag till valberedningens sammansättning, dess antal ledamöter samt ersättning för arbete i valberedningen ansvarar styrelsen i HSB:s brf Blekingsborg för.

Valberedningen i HSB:s brf Blekingsborg

Jan Selberg (sammanställande), Peter Börjesson samt Tomas Pich.
Malmö i Maj 2026



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 07:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 08:18

DOCUMENT ID:

Syx2jZwCbe

ENVELOPE ID:

BylhoWDAbg-Syx2jZwCbe

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Blekingsborg i Malmö, 74600
0-5916 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
29 pages

SHA-512:

83a8c7f7bd7fd234f400640136550237c4b3436999ab75
7231b24ef34d9a1cfdb9920fbf6eae1c625d64980f1ac9d
52cbd67d6e5c287f7d795067849f5b8e1aa

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CARMLID sekreterare@blekingsborg.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:23 05.05.2026 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 37.221.106.255
2. Dan Johan Eriksson ordforande@blekingsborg.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:43 05.05.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.236.152
3. RIKARD GEORG TOMAS ANDERSSON hsb-ledamot@blekingsborg.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:02 05.05.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.90.133
4. Johannes Robin Grufstedt groovestead@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:15 05.05.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.93.188
5. Aza-Tahir Altonchi ledamot@blekingsborg.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:09 05.05.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.202
6. THOMAS INGA suppleant1@blekingsborg.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:12 05.05.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.54
7. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:30 05.05.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118
8. DAVID DIANEZEVIC david.dian@live.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 07:48 06.05.2026 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.165.165

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Blekingsborg i Malmö, org.nr. 746000-5916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Dianezevic
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 07:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 08:18

DOCUMENT ID:

HkWghsZwC-l

ENVELOPE ID:

Hkeg2jbwA-g-HkWghsZwC-l

DOCUMENT NAME:

Blekingsborg RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

fe88fe3c0b154f7f98273057da2aed08bf40e7e7ee36a90
6d6d7c5eb844b498c783a227e7120bcdfe6c2355d6be70
8da1c525ebad0b3f2177efea0f6bbb2cb5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	05.05.2026 14:29	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	05.05.2026 14:26	Low	IP: 212.247.98.118
2. DAVID DIANEZEVIC	Signed	06.05.2026 07:50	eID	Swedish BankID
david.dian@live.se	Authenticated	06.05.2026 07:49	Low	IP: 194.22.165.165

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed