



ÅRSREDOVISNING

1/1 2025 – 31/12 2025

**HSB BRF
UTANVERKET
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

för

HSB Bostadsrättsförening Utanverket i Malmö

Org.nr. 716407-2733

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

HSB Bostadsrättsförening Utanverket i Malmö

Org.nr. 716407-2733

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Utanverket i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-2733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utanverket 14	1988-04-20	1986

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 m2
1	lokaler (hyresrätt)	123
34	garageplatser	829
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7953
139	objekt	8905

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 1 rok, 44 st 2 rok, 32 st 3 rok, 22 st 4 rok.
Lokalen kan hyras av medlemmar med plats för 50 personer i lokalen finns även ett kontor för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr o m	T o m
Yvonne Soléus	Ordförande	2020-06-30	
Björn Walter Klefbohm	Ledamot	2016-05-31	
Caroline Bülow	Ledamot	2023-05-27	
Maggie Bao	Ledamot	2023-05-27	
Lennart Emanuelsson	Ledarmot	2025-05-15	
Jörgen Åkesson	Ledarmot	2025-05-15	
Britt Svensson	Ledamot	2017-05-10	2025-05-15
Britt Svensson	Suppleant	2025-05-15	
Thomas Risvall	Suppleant	2025-05-15	
Tomas Gillström Sastre	Suppleant	2023-05-27	2025-05-15
Sten Oddmo	Suppleant	2021-06-13	2025-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Bülow och Maggie Bao som ordinarie ledamöter samt supplerterna Britt Svensson och Thomas Risvall,

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Soléus, Caroline Bülow, Jörgen Åkesson, Lennart Emanuelsson och Maggie Bao.

Revisorer har varit: Fredrik Nilsson och Lena Mårtensson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Marianne Parck (sammankallande) och Emilia Andersson valda vid föreningsstämman.

HSB Bostadsrättsförening Utanverket i Malmö

Org.nr. 716407-2733

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 227 190	6 290 590	6 132 767	5 761 603
Res. efter finansiella poster	138 675	-1 255 398	730 944	932 131
Res. i % av nettoomsättningen	2,22	-19,95	11,91	16,17
Balansomslutning	48 850 915	52 555 081	54 131 710	53 122 228
Soliditet (%)	58,90	54,48	41,48	41,13
Årsavg upplåt m bostadsrätt (kr/kvm)	754	761	734	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	95	91	95
Skuldsättning (kr/kvm)	2 134	2 619	2 619	2 619
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 389	2 892	2 892	2 892
Sparande (kr/kvm)	231	164	233	268
Räntekänslighet (%)	3	4	4	4
Energikostnad (kr/kvm)	209	202	177	155

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7 953 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 8 076 kvadratmeter. Garageyta är 829 kvm.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter (boyta och lokalyta) Ett indikativt mått på föreningens risk- och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens tisk- ovh 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 kostnad för vatten, värme och el per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadreatmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnttligt mått på medlemmanrnas årsavgift till föreningen per kvadratmetet upplåten med bostadsrätt.

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften oförändrad fr.o.m. 2025-01-01

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 efter sommaren 2025.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

HSB Bostadsrättsförening Utanverket i Malmö

Org.nr. 716407-2733

2025 Uppsättning av postboxar i varje entréer, målning av balkonger och barnvagnsrum, OVK slutförd samt laddningsskåp installerades för cykel- och elsparkcyklar.

Namnskyltar kommer att sättas upp i början på 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År 2024 Målning av källare, uppsättning av nya pållare i trädgården, spolning av alla rör.

År 2023 Installation av LED-belysning inom och utomhus slutfördes, Målning av källare påbörjades.

År 2022 Byttes armaturer i trappuppgångarna till LED-belysning. Värmecentralen byttes till ny. Det har installerats möjlighet för laddning av el-bil på alla garageplatser. Föreningen har ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket att få bidrag med 50% av installationskostnaden. Vi har fått detta beviljat innan installation men utbetalning beräknas ske först under 2023.

År 2021 installerades videoövervakning i sop- och återvinningsrummen samt i passagen mot gatan och ytterligare en råttfälla till gården införskaffades.

År 2020 utfördes stambyte av liggande avloppssammar i källaren samt wobbling av övriga avloppsstammar. Under året har föreningen övergått till gemensam el med individuell debitering samt kollektiv anslutning till Bolina 3.0 (bredband och tv med grundutbud). Byte av taggssystem samt översyn av porttelefoner, partiellt utbyte av tegelstenar i fasaden samt ökning av cykelparkeringsplatser har också utförts under året.

År 2019 utfördes underhållsspolning av stående avloppsstammar samt tillhörande stick och trattar för matfet har införskaffats till medlemmarna.

År 2018 utfördes lagstadgad OVK samt rensning av ventilations- och imkanaler. Taggläsare till garagedörrarna i källaren installerades samt till föreningens tvättstuga. Mossrensning samt mossbekämpning av tak har utförts under året. Föreningens fritidslokal utrustades med diskmaskin och två uttjänta torktumlare ersattes med nya.

År 2017 moderniserades hissarna i 11A, 11B och 13B. Tvättstugorna renoverades och golven täcktes av klinker och väggarna halvkaklades delvis och två nya tvättmaskiner köptes in. Ett före detta soprum har byggts om till cykelrum. Belysningen i fastighetens källare har bytts ut till en mer energisnål och ljusstarkare sort.

År 2016 renoverades miljö- och soprum med ny färg och golv. Den före detta vaktmästarexpeditionen byggdes om till gästlägenhet. Hissarna i 9A och 9B moderniserades.

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

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta 5 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Planering av fasadunderhåll

Planering för byte av kallvatten- och varmvattensledningar

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 000 000 kr vilket motsvarar 2 389 kr/m2 bostadsrättsyta. Medlemsavgiften till HSB Malmö är 415 kr per medlem och år. Föreningen betalar in medlemsavgiften.

Styrelsens slutord

Styrelsen tycker att vi har en mycket trevlig förening med mycket bra ekonomi. Styrelsen vill tacka alla medlemmar som hjälper till med utemiljön.

Styrelsen ser gärna att medlemmarna engagerar sig i föreningen och välkomnar förslag till förbättringar.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 980 017	0	6 311 003	0	18 344 322
Årets vinst					138 675
Belopp vid årets utgång	3 980 017	0	6 311 003	0	18 482 997

Avsättning enligt underhållsplan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder har skett genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen och inte av stämman enligt tidigare förvaltares arbetssätt. Därför har ingen bokning skett under 2025.

HSB Bostadsrättsförening Utanverket i Malmö

Org.nr. 716407-2733

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	18 344 322
årets vinst	<u>138 675</u>
	18 482 997
Förslag till disposition:	
Avsättning till Fond för Yttre Underhåll	-176 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	303 988
iBalanseras i n räkning	<u>18 355 009</u>
	18 482 997

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 227 190	6 290 590
Övriga rörelseintäkter	3	100 198	57 017
		6 327 388	6 347 607
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 254 480	-3 426 420
Planerat Underhåll	5	-303 988	-1 296 889
Övriga externa kostnader	6	-362 739	-400 379
Personalkostnader	7	-160 112	-226 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 421 738	-1 421 738
		-5 503 057	-6 772 420
Rörelseresultat		824 331	-424 813
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 075	90 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-752 731	-921 285
		-685 656	-830 585
Resultat efter finansiella poster		138 675	-1 255 398
Årets resultat		138 675	-1 255 398

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	45 882 693	47 304 431
Byggnader och mark		45 882 693	47 304 431
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 883 193	47 304 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		0	482 990
Övriga fordringar	10	15 272	994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	295 714	340 991
		310 986	824 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 656 736	4 425 175
Summa kassa och bank		2 656 736	4 425 175
Summa omsättningstillgångar		2 967 722	5 250 150
SUMMA TILLGÅNGAR		48 850 915	52 555 081

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 980 017	3 980 017
Fond för yttre underhåll		6 311 003	6 311 003
		10 291 020	10 291 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 344 322	19 599 720
Årets resultat		138 675	-1 255 398
		18 482 997	18 344 322
Summa eget kapital		28 774 017	28 635 342
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 000 000	0
Summa långfristiga skulder		9 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 000 000	23 000 000
Leverantörsskulder		295 511	79 717
Aktuell skatteskuld		10 807	33 198
Övriga skulder		0	42 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	770 580	764 676
Summa kortfristiga skulder		11 076 898	23 919 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 850 915	52 555 081

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		824 331	-424 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 421 738	1 421 738
Erhållen ränta m.m.		67 075	90 700
Erlagd ränta		-752 731	-921 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 560 413	166 340
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		30 998	622 300
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		215 794	-279 616
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-58 634	-41 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 748 571	467 410
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		9 000 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-13 000 000	6 000 000
Amortering långfristiga lån		0	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000 000	0
Förändring av likvida medel		-2 251 429	467 410
Likvida medel vid årets början		4 908 165	4 440 755
Likvida medel vid årets slut		2 656 736	4 908 165

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ekonomisk förvaltare, vilket kan påverka jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar; avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	Antal år 10-96 år
-----------	----------------------

Inkomstskatt

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 28 616 552 kr (fg år 28 616 552 kr)

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	5 726 705	5 723 724
	Årsavgift bostad el, ej moms	269 087	328 944
	Hysesintäkter garage, ej moms	231 400	237 921
		<u>6 227 192</u>	<u>6 290 589</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Övriga intäkter	89 062	41 402
	Elstöd	0	-0
	Försäkringsåterbäring	11 136	15 615
		<u>100 198</u>	<u>57 017</u>

HSB Bostadsrättsförening Utanverket i Malmö

Org.nr. 716407-2733

NOTER

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	517 840	0
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	0	20 828
Reparation försäkringsärende	39 326	0
Fastighetsskötsel	0	381 452
Serviceavtal	33 083	16 252
Förbrukningsmaterial, fastighetsskötsel	0	46 132
Summa	590 249	464 664
Reparationer och besiktningar	2025	2024
Löpande UH	0	8 445
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	32 870
Löpande UH av gemensamma utrymmen	0	186 808
Löpande UH av installationer	330 893	150 728
Löpande UH, VA/sanitet	0	297 288
Löpande UH, markytor	8 307	36 914
Löpande UH hissar	21 668	34 089
Summa	360 868	747 142
Övrigt	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	168 790	147 090
Brandskydd	4 123	1 348
TV/Bredband	215 437	209 645
Fastighetsskatt/avgift	194 146	181 430
Summa	582 496	539 513
Taxebundna kostnader	2025	2024
Elavgifter för drivkraft och belysning	466 328	497 398
Uppvärmning, fjärrvärme	828 506	755 466
Sophämtning, avfall, renhållning	33 997	45 742
Vatten och avlopp / VA	392 036	376 495
Summa	1 720 867	1 675 101
Summa Total	3 254 480	3 426 420

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	656 938
Planerat uh va/sanitet	0	99 951
Planerat uh av byggnader utvändigt	0	540 000
Periodiskt underhåll gem utr	241 063	0
Periodiskt underhåll	62 925	0
	303 988	1 296 889

HSB Bostadsrättsförening Utanverket i Malmö

Org.nr. 716407-2733

NOTER

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	129 231	125 663
	Revisionsarvoden	17 000	16 625
	Övriga kostnader	155 702	162 616
	Förbrukningsinventarier	0	89 046
	Hyra av anläggningstillgångar	0	6 195
	Datorutrustning och programvara	1 395	234
	Förbrukningsmaterial	27 375	0
	Bankkostnader	6 541	0
	Mätningskostnader	25 495	0
		<u>362 739</u>	<u>400 379</u>
Not 7	Personalkostnader	2025	2024
	Arvode förtroenevalda	123 850	186 200
	Sociala kostnader	36 262	40 794
	Summa styrelse och övriga	<u>160 112</u>	<u>226 994</u>
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 398 140	56 398 140
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 398 140	56 398 140
	Ingående avskrivningar	-18 488 110	-17 066 372
	Årets avskrivningar	-1 421 738	-1 421 738
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 909 848	-18 488 110
	Mark	4 697 200	4 697 200
	Utgående redovisat värde	<u>45 882 693</u>	<u>47 304 431</u>
	Redovisat värde byggnader	41 185 493	42 607 231
	Redovisat värde mark	4 697 200	4 697 200
		<u>45 882 693</u>	<u>47 304 431</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	184 485 000	168 191 000
	varav byggnader:	113 485 000	105 191 000
Not 9	Andelar	2025-12-31	2024-12-31
	HSB Malmö	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Not 10	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	818	994
	Upparbetad men ej fakturerad intäkt	14 454	0
		<u>15 272</u>	<u>994</u>

HSB Bostadsrättsförening Utanverket i Malmö

Org.nr. 716407-2733

NOTER

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupen intäkt el, värme, va, renhållning	57 832	129 134
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>237 882</u>	<u>211 857</u>
		295 714	340 991

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta %	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SEB	34138931	2,36	2026-06-28	4 000 000	
SEB	36711698	2,46	2026-09-28	2 000 000	
Swedbank	2954101008	2,396	2026-01-28	4 000 000	
Förfaller inom 2-5 år					
SEB	49879393	2,66	2027-11-28	<u>9 000 000</u>	
				19 000 000	0

All finansiering är av långfristig karaktär och förlängs vid förfall. Lånet i Swedbanklånet med villkorsändring 2026-01-28 har bytts till SEB.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader	23 815	134 435
	Förutbetalda hyror och avgifter	463 008	428 180
	Upplupen värme	106 025	99 825
	Upplupen el	51 924	55 670
	Övriga upplupna kostnader	<u>125 808</u>	<u>46 566</u>
		770 580	764 676

Not 14	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 954 000	56 954 000

Med anledning av lösta lån har pantbrev på 20 000 000 kr ägarregistrerats 2026-02-13.

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

Yvonne Soléus

Maggie Bao

Caroline Bülov

Lennart Emanuelsson

Björn Klefbom

Jörgen Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Mårtensson
Förtroendevald revisor

Fredrik Nilsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Christina Andersson • 01.04.2026 11:08

DOCUMENT ID:

H1xaqlw9sbl

ENVELOPE ID:

BkpqgD9j-x-H1xaqlw9sbl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning för signering NY 260401 Utanverket.pdf
14 pages

SHA-512:

6f39a9d3540737064394a35f472ee018787ba6b1def801
25871150ae22109ca1b4d03ca63aea6dfa0bd6db3e0b3f
481ad38cd21e602ecb0ba50a8a0fab9ed1ee

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. Björn Walter Klefbohm bjorn.klefbohm@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:12 01.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.253.117
2. Lennart Emanuelsson lennart@emanuelsson.email	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:16 01.04.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.19.31
3. SHIPING MAGGIE BAO bspmaggie008@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 21:55 01.04.2026 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.152.206
4. CAROLINE INGRID BÜLOW caroline.bulow@icloud.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:40 02.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.206
5. YVONNE SOLÉUS yvonne.soleus@outlook.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 08:16 07.04.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.228.151
6. JÖRGEN ÅKESSON n.jorgen.akesson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:54 07.04.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.108
7. Fredrik Nilsson fredrik.a.nilsson@telia.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:03 08.04.2026 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.105.174
8. Lena Mårtensson lena_martensson84@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:58 08.04.2026 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.183.59
9. THAHA OSMAN	 Signed	10.04.2026 08:28	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
thaha.osman@borevision.se	Authenticated	09.04.2026 08:47	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

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 Utanverket i Malmö, org.nr. 716407-2733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Utanverket 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 revisionssed 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 Utanverket 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 revisionssed 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

Lena Mårtensson
Av föreningen vald revisor

Fredrik Nilsson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 08:25

SENT BY OWNER:

Christina Andersson • 27.03.2026 11:58

DOCUMENT ID:

BkHymkNjZx

ENVELOPE ID:

r1NJQ1Nsbe-BkHymkNjZx

DOCUMENT NAME:

RB Utanverket 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

086f93aa6b1e5183286b5166d2090cc3c204a61d47c03
9ebf89c12c0fc91122b4d41b4372fcfabfda69b1c8c4864
4a92d5d8cf7cb99aa38ee98ce18a4260c137

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. Lena Mårtensson lena_martensson84@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:57 09.04.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.157
2. Fredrik Nilsson fredrik.a.nilsson@telia.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:35 09.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.21.95
3. THAHA OSMAN thaha.osman@borevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 08:25 10.04.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.237.137

* 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

⚙️ 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