



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Torekov i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Torekov i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5205 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 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dygden 1	1941-06-30	1942
Dygden 2	1941-06-30	1942

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	24
16	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	20
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 521
Totalt 83 objekt		2 565

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 32 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:45	G:A	716438-7933	0/0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hedvig Obenius	Ordförande	2022-06-21	
Michael Andersen	Ledamot	2018-06-19	
Cecilia Kjellberg	Ledamot	2018-06-19	
Emanuel Karlström	Ledamot	2025-05-30	
Sonja Román	Ledamot	2022-06-21	2025-05-21
Ludvig Balcker	Ledamot	2025-05-30	
Fannie Kåveland	Ledamot	2023-08-18	
Elias Wirtén	Ledamot	2024-06-10	2025-05-21
Vera Öjjer	Ledamot	2025-05-30	
Molli Nilsson	Ledamot	2024-06-10	
Angelica Hurtig	Suppleant	2025-05-30	
Noah Schlaucher	Suppleant	2024-06-10	2025-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vera Öjjer, Fannie Kåveland, Michael Andersen, Hedvig Obenius och Angelica Hurtig.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Andersen, Hedvig Obenius, Fannie Kåveland och Molli Nilsson.

Revisorer har varit: Sebastian Carreno Correa med Lina Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Daniel Gustafsson (sammankallande) och Viveka Solér, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-09.

Underhåll

OVK genomfördes 2025. Arbetet med renovering av IM-kanaler påbörjas under 2026. Den 7 oktober 2025 genomförde vår underhållsplanerare på HSB en okulär underhållsbesiktning av fastigheten och reviderade underhållsplanen tillsammans med styrelsen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i samband med detta utan större anmärkningar.

Ekonomi

Den för år 2026 upprättade budgeten visar ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från och med 2026-04-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Styrelsen anser att årliga avgiftshöjningar kommer att behövas med anledning av allmänna kostnadshöjningar och för att säkra god ekonomi i framtiden.

Under 2025 har styrelsen vid ett tillfälle placerat 600 000 kr och vid två tillfällen placerat 1 000 000 kr av föreningens kapital i HSB Bunden Placering.

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat är gott och föreningen följer underhållsplanen.

Överlåtelse

Under 2025 har föreningen haft 7 överlåtelse.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022	Byte av inomhusbelysning till sensorstyrd LED
2021	Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan, Torekovsgatan 19.
2021	Relining av avloppstammar.
2017	Byte av radiatorer.
2012	Byte av värmeväxlare och pumpar.
2009	Fasader putsades och målades.
2006	Dränerades husgrunderna och utemiljön byggdes om.
2006	Tvättstugor renoverades.
2003	Yttertak lades om.
2000	Byte av samtliga vattenstammar i kök och badrum.
1998	Byte av elstigare.
1987	Byte av samtliga fönster.

Kommande underhållsarbeten

Renovering av IM-kanaler 2026.

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

Fönsterbyte.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	221	236	273	259	235
Skuldsättning, kr/kvm	1 459	1 561	1 665	1 788	2 027
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 470	1 573	1 678	1 802	2 043
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	348	320	321	265	271
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	995	966	877	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 054	1 028	1 016	911	887
Nettoomsättning, tkr	2 702	2 608	2 540	2 312	2 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	271	308	382	369	175
Soliditet, %	54	52	49	45	40

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår inte i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 065	0	0	36 065
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 850 593	0	99 000	2 949 593
S:a bundet eget kapital, kr	2 886 658	0	99 000	2 985 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 741 414	307 581	-99 000	1 949 995
Årets resultat, kr	307 581	-307 581	270 551	270 551
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 048 995	0	171 551	2 220 546
S:a eget kapital, kr	4 935 653	0	270 551	5 206 204

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 048 995
Årets resultat, kr	270 551
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 220 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 220 546
------------------------------------	------------------

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	2 701 808	2 637 445
Övriga intäkter	Not 3	0	283
Summa Rörelseintäkter		2 701 808	2 637 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 793 109	-1 630 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 458	-114 742
Arvoden	Not 6	-179 126	-182 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 492	-296 492
Summa Rörelsekostnader		-2 346 185	-2 224 714
Rörelseresultat		355 624	413 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 558	19 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 631	-124 533
Summa Finansiella poster		-85 073	-105 432
Resultat efter finansiella poster		270 551	307 581
Resultat före skatt		270 551	307 581
Årets resultat		270 551	307 581

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	7 087 1757 383 667
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 087 1757 383 667
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 5001 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 5001 500
Summa Anläggningstillgångar		7 088 6757 385 167

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 792256
Skattefordran		3 7646 792
Övriga fordringar	Not 9	1 404 6681 485 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	85 79683 187
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 496 0201 575 916
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000600 000
Summa Omsättningstillgångar		2 496 0202 175 916
Summa Tillgångar		9 584 6959 561 082

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	36 065	36 065
Fond för yttre underhåll	Not 122 949 593	2 850 593
Summa Bundet eget kapital	2 985 658	2 886 658
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 949 995	1 741 414
Årets resultat	270 551	307 581
Summa Fritt eget kapital	2 220 546	2 048 995
Summa Eget kapital	5 206 204	4 935 653

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13675 000	1 437 000
Summa Långfristiga skulder	675 000	1 437 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 065 750	2 565 750
Leverantörsskulder	123 638	121 352
Skatteskulder	9 672	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14504 431	501 327
Summa Kortfristiga skulder	3 703 491	3 188 429
Summa Skulder	4 378 491	4 625 429
Summa Eget kapital och skulder	9 584 695	9 561 082

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	355 624	413 014
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	296 492	296 492
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	296 492	296 492
Erhållen ränta	18 506	18 315
Erlagd ränta	-105 145	-118 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	565 476	609 250
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 187	-30 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 904	94 693
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 283	64 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 193	673 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-262 000	-267 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 000	-267 000
Årets kassaflöde	300 193	406 320
Likvida medel vid årets början	1 896 363	1 490 043
Likvida medel vid årets slut	2 196 556	1 896 363

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	2 522 313	2 466 936
	Bredbandsabonnemang och IP telefoni	64 740	47 808
	Hyror lokaler	31 164	31 398
	Hyror garage och parkeringsplatser	52 439	49 152
	Hyror informationsöverföring	0	16 932
	Övriga primära intäkter	40 108	29 535
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 710 764	2 641 761
	Hyresbortfall	-8 956	-4 316
	<i>Summa</i>	-8 956	-4 316
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 701 808	2 637 445

I årsavgifter ingår vatten, värme och bredband. Övriga primära intäkter avser överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift, andrahandsuthyrning och återbäring från försäkringsbolag.

Not 3	Övriga intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga intäkter</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	283
	<i>Summa Övriga intäkter</i>	0	283

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-452 214	-415 434
	Snö och halk-bekämpning	-803	-4 858
	Reparationer	-111 191	-73 250
	El	-77 769	-76 793
	Uppvärmning	-551 600	-510 681
	Vatten	-262 732	-234 439
	Sophämtning	-59 723	-46 288
	Fastighetsförsäkring	-56 833	-55 197
	Kabel-TV och bredband	-100 658	-105 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 300	-99 600
	Brandskydd	-7 288	-8 444
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 793 109	-1 630 806
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 070	-996
	Administrationskostnader	-20 806	-57 887
	Extern revision	-13 375	-17 000
	Medlemsavgifter	-27 390	-27 390
	Föreningsverksamhet	-8 017	-4 219
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-7 251
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-77 458	-114 742

Administrationskostnader avser överlåtelseavgift (10 253 kr), pantförskrivningsavgift (7 638 kr), kontorsmaterial (998 kr), avgifter för juridiska åtgärder (765 kr) mm. Övriga förvaltningskostnader avser kostnad för registreringsbevis.

Not 6	Arvoden	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-84 100	-80 000
	Revisionsarvode	-6 000	-6 200
	Övriga arvoden	-46 200	-52 800
	Sociala avgifter	-42 826	-43 674
	<i>Summa Arvoden</i>	-179 126	-182 674

Arvode styrelse avser styrelsearvode (84 100 kr) och sammanträdesersättning (3 500 kr). Övriga arvoden avser vicevärd (40 300 kr) och valberedning (5 900 kr).

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 165 214	14 165 214
	Ingående anskaffningsvärde mark	57 647	57 647
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 222 861	14 222 861
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 839 195	-6 542 703
	Årets avskrivningar	-296 492	-296 492
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 135 686	-6 839 195
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 087 175	7 383 667
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	20 511 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	204 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	11 849 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	46 000	0
	<i>Summa</i>	36 850 000	32 360 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 992 000	6 992 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 992 000	6 992 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 196 556	1 296 363
Skattekonto	208 112	189 318
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 404 668	1 485 681

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 313	1 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 484	81 927
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 796	83 187

Övriga förutbetalda kostnader avser låneförvaltning (2 500 kr), försäkring (57 158 kr), TV (8 122 kr) och bredband (16 704 kr).

Not 11	Kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	600 000

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 949 593	2 850 593
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 949 593	2 850 593

Avsättning till fond för yttre underhåll +99 000 kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll 0 kr.

Not 13 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>
Handelsbanken	2,72%	2026-05-29	2 465 750	100 000
Handelsbanken	1,58%	2031-06-10	825 000	150 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,25%	2026-07-28	450 000	12 000
			3 740 750	262 000

Långfristig del	675 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 915 750
Kortfristig del	3 065 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	262 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 048 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	75 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,41%
Finns swap-avtal	Nej

2 915 750 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 262 000 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 430 750 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	201 461	203 084
Upplupna räntekostnader	6 208	7 722
Övriga upplupna kostnader	296 762	290 521
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	504 431	501 327

Upplupna kostnader avser upplupna arvoden och sociala avgifter (174 526 kr), revisionskostnad (14 500 kr), el (6 589 kr), värme (72 949 kr), vatten (22 017 kr), renhållning (5 916 kr) samt utlägg styrelsemöte (265 kr).

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 15 april 2026.

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

Hedvig Obenius
Ordförande

Cecilia Kjellberg
Ledamot

Michael Andersen
Ledamot

Emanuel Karlström
Ledamot

Molli Nilsson
Ledamot

Ludvig Balcker
Ledamot

Vera Öijer
Ledamot

Fannie Kåveland
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sebastian Carreno Correa
Av föreningen vald revisor

Tim Sjöo
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Torekov i Malmö, org.nr. 746000-5205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sebastian Carreno Correa
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Torekov i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575494695**

Hedvig Obenius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:12:45



Cecilia Kjellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:30:19



Michael Andersen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:16:03



Emanuel Karlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:54:44



Molli Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:49:23



Ludvig Balcker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:38:57



Vera Öijer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:01:38



Fannie Kåveland

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:33:47



Sebastian Carreno Correa

Revisor

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



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:40:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Torekov i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576078057**

Sebastian Carreno Correa

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:21:54



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:39:53



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.